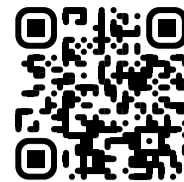


На 55% вырос с 2018 года уровень цифровизации российских городов (Индекс «IQ городов») с. 2

Медиафорум «Безопасная работа» с. 8-9 Проблемы обращения с твердыми коммунальными

отходами с. 11 Использование механизма КРТ для индивидуального жилищного строительства с. 12



Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№23 (10800) 21 июня 2024

Самоочищение отрасли

Реализация федпроекта
«Оздоровление Волги»
требует дополнительных мер

Алексей ТОРБА

К неутешительным выводам пришла депутат Государственной Думы Жанна Рябцева по итогам поездки в Ярославскую, Самарскую, Ульяновскую и Нижегородскую области для проверки состояния очистных сооружений, построенных в рамках федерального проекта «Оздоровление Волги». В своем Telegram-канале она написала: «Увы, но федеральный проект «Оздоровление Волги», в рамках которого в 2018 году президент поставил задачу за шесть лет в три раза сократить сброс загрязненных сточных вод в реку, «оздоровил» больше карманы, чем реку».

Осталось полгода

На состоявшемся 11 июня заседании Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды, заместителем председателя которого является Жанна Рябцева, она сообщила, что из проверенных по инициативе комитета вместе с профильными федеральными министерствами 52 объектов общей стоимостью 30,5 млрд рублей целевых показателей по очистке достигли только три очистных сооружения. Таким образом, как отмечалось на заседании, почти половина из построенных в рамках федерального проекта «Оздоровление Волги» 106 объектов водоотведения не выходят на его целевые показатели. В этой связи возникает вопрос: будет ли достигнут показатель по сокращению загрязненных сточных вод в три раза до конца 2024 года, когда реализация проекта должна завершиться?

Позицию депутатов выразил проводивший заседание председатель парламентского Комитета по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Дмитрий Кобылкин. Он напомнил, что федеральный проект, направленный на оздоровление Волги, был разработан в рамках нацпроекта «Экология» в соответствии с указом президента РФ от 7 мая 2018 года и должен быть обязательно выполнен.

Системный сбой

Принципиальная позиция Дмитрия Кобылкина в отношении безусловного выполнения программы строительства очистных сооружений в назначенный срок связана не только с высоким статусом президентского указа, но и с необходимостью хранить традиции российских строителей.

с. 4

Трансформация, цифровизация, репутация

На форуме в Перми строители обсуждали
эффективность информационных технологий



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Значение цифровизации и новых технологий в индустрии строительства, девелопмента и архитектуры растет с каждым днем. Для реализации масштабных планов развития российских городов сегодня как никогда важен комплексный подход к управлению строительными проектами. И здесь на помощь приходят цифровые технологии. Вопросы их внедрения находились в центре внимания участников V Международного форума по развитию цифровой трансформации «Умный город», недавно прошедшего в Перми.

Никуда без гаджета

«Трансформация наших отраслей — архитектуры, градостроительного проектирова-

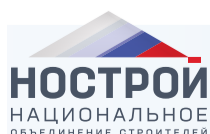
ния и, конечно, строительства и жилищно-коммунального хозяйства невозможна без цифровой трансформации», — заявил глава Минстроя России Ирек Файзуллин, открывая форум.

«Все то, что делается, начиная с градостроительного проектирования, с земельных вопросов, национальной системы пространственных данных, — все это осуществляется на базе «цифры». И уметь работать в этом направлении — это значит осуществлять в общем-то гораздо проще те процедуры, которые были ранее», — добавил министр. По его словам, благодаря современным технологиям все процессы, от регистрации земли и до постановки на учет готового объекта, практически осуществляются в очень короткое время.

«Но самое главное — меняется, вообще говоря, благодаря цифровой трансформации вся наша структура. Мы фактически с любого гаджета сегодня можем заплатить за жилищно-коммунальные услуги, можем посмотреть, как развивается город, как развивается регион. Уже вроде стало просто, но попробуйте выключить все эти наши гаджеты — и мы столкнемся с очень сложными проблемами», — сказал министр.

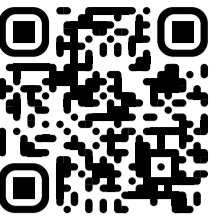
Ирек Файзуллин отметил, что внедрение современных технологий делает жизнь более комфортной и ведет к снижению тарифов: «Вот сегодня начинаем считать воду — и потребление воды во многих продвинутых регионах начинает уменьшаться, потому что люди считают и понимают, за что они платят», — добавил он.

с. 2



Руководитель рабочей группы НКК НОСТРОЙ Константин Фотеев

об изменении способа исполнения контракта в части технологии работ с. 6



КОРОТКО

IQ ГОРОДОВ

На прошедшем в Перми пленарном заседании V Международного форума по развитию и цифровой трансформации городов «Умный город» были подведены итоги расчета Индекса цифровизации городского хозяйства «IQ городов». В 2023 году он рассчитывался для 235 городов. Лидерами в каждой категории по численности населения стали Москва, Тюмень, Южно-Сахалинск и Черкушинский городской округ. По сравнению с базовым 2018 годом уровень цифровизации российских городов вырос на 55%.

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОЙКОНТРОЛЯ

ФБУ «РосСтройКонтроль» с 2021 года является организатором производственной практики для студентов строительных вузов на подконтрольных ему объектах, возводимых в рамках федеральных проектов и программ. Навыки организации строительного контроля освоили уже более 300 студентов. Летом текущего года со спецификой работы инспекторов федерального центра ознакомились еще более 120 учащихся из 29 российских вузов.

ДОЛЯ ИЖС

После спада активности в январе-феврале на ипотечном рынке активно росла доля кредитов на индивидуальное жилищное строительство (+19% в марте, +30% в апреле). По данным SaaS-платформы YUMU, в структуре выдач российских банков в мае она составила порядка 20%, при этом 71% всех ипотечных заявок, оформленных в разных банках, пришлось на льготные программы (против 66% в апреле и 62% в марте). Рост сегмента прогнозируется и летом, доля ИЖС в структуре ипотечных сделок в июне может достичь 40%.

DIY-РЕБРЕНДИНГ

Лидер рынка DIY в России компания «Леруа Мерлен» объявила о поэтапном ребрендинге. Компания продолжит работу под брендом «Лемана ПРО» (Lemana PRO). Дизайн сайта и приложения будет уже в ближайшее время изменен в соответствии с новым фирменным стилем и логотипом. Первые магазины будут обновлены до конца года, а полностью ребрендинг завершится в 2025 году.

ДИПЛОМ РСС

«За многолетний плодотворный труд, высокий профессионализм, активную работу по освещению деятельности строительного комплекса Российской Федерации» коллективу «Строительной газеты» вручен диплом Российского Союза строителей.



с.1

Министр напомнил, что форум «Умный город», который начинался как ведомственный проект, приобрел всероссийские масштабы: «Пять лет назад мы начинали с 68, по-моему, регионов — в этом году у нас 235 участников этого проекта. И сегодня мы подводим итоги фактически пяти с половиной лет работы. Коллеги, всех поздравляю и желаю всем активной цифровой трансформации».

Умные строители — «умный» город
В работе форума принял участие президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступивший ключевым спикером на панельной сессии «Цифровая трансформация взаимодействия заказчиков с подрядчиками и поставщиками строительной отрасли» («Умный город — Строим вместе»).

Цифровые сервисы позволяют выстраивать взаимодействие и обеспечивают обмен информацией в режиме онлайн между саморегулируемыми организациями и заказчиками, а также органами государственного строительного надзора, отметил Антон Глушков, знакомя участников с цифровыми сервисами, созданными НОСТРОЙ.

Президент НОСТРОЙ указал, что «умный» город должны строить умные строители. И здесь, по его словам, крайне важно не ошибиться с выбором подрядной организации. НОСТРОЙ взял на себя функцию помочь с этим выбором. В частности, Антон Глушков сообщил, что нацобъединение выступает за введение системы рейтингования строительных организаций, что позволит повысить качество строительных работ: «Введение рейтингования любого юридического лица, на мой взгляд, — единственный механизм, который действительно позволяет нам объективно участвовать в процессе отбора подрядных организаций на всех этапах существования».

Среди критериев оценки прежде всего — критерий профессиональной деятельности, включая количество персонала в компании, наличие основных средств, выполненные контракты и суммы этих контрактов. Эта информация верифицируется саморегулируемыми организациями. Кроме того, в системе учитываются данные из открытых источников о закупках, наличии или отсутствии судебных претензий, осуществляется оценка потенциального контрагента через систему скоринга налоговой службы».

Антон Глушков указал, что сегодня, невзирая на все колебания рынка, найти качественного подрядчика как государственному муниципальному заказчику, так и коммерческой организации сложно. Даже такое обязательное требование при заключении госконтракта, как «допуск саморегулируемой организации» не содержит никакой дополнительной информации.

По его словам, закон о долевом строительстве (федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ), который защитил дольщиков, в значительной степени нивелировал деловую репутацию строительных организаций. «Мы хотим вернуться к реальной деловой репутации, чтобы это ни в коем случае не было конъюнктурным, сиюминутным моментом, чтобы эта репутация постоянно менялась, чтобы само юридическое лицо было максимально в ней заинтересовано», — указал президент НОСТРОЙ.

Он сообщил, что в рамках нацобъединения эта процедура уже санкционирована. «Мы ее уже запустили. Наверное, из почти 100 тыс. юрлиц (членов НОСТРОЙ) оцифрованный профиль имеют порядка 20 тыс.», — сказал он, уточнив, что в основном это компании из Центрального федерального округа и Москвы.

Благодаря рейтингованию, считает глава нацобъединения, можно активнее ис-

Трансформация, цифровизация, репутация



пользовать риск-ориентированный подход и сокращать административные барьеры в стройке. «Давайте для юрищ, которые не допускают нарушений, будем устанавливать меньше количество административных процедур, так называемый административный комплаенс: когда ты соответствуешь критериям — у тебя один набор административных процедур, не соответствуешь — другой. В этой связи мы запускаем систему взаимодействия СРО с региональными органами государственного строительного надзора. Она будет полностью в цифровом формате. Все нарушения, которые выявляются в деятельности юридического лица, будут не только фиксироваться ГАСН (Государственный архитектурно-строительный надзор), но и отражаться и консолидироваться с профилем юридического лица — все это будет видно, прозрачно», — подчеркнул Антон Глушков.

Барьер для подделок

Важнейшим звеном в работе каждой строительной организации являются специалисты. Нужно дорабатывать, донастраивать систему ведения национальных реестров специалистов, поскольку пока реестр работает по принципу входа, а объективной системы отбора, фиксации нарушений в работе или иных позволяющих исключить специалиста из реестра критериев нет. Здесь нужно наводить порядок, отметил глава НОСТРОЙ, чтобы любое физическое лицо чувствовало ответственность за свои действия, стремились к повышению производительности труда и эффективности, что в итоге будет позитивно отражаться на качестве выполненных работ в интересах конечного потребителя.

Кроме того, Антон Глушков подробно ознакомил участников панельной сессии с созданным НОСТРОЙ Национальным реестром добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции (НРДП), а также с разработанной нацобъединением системой лабораторной верификации характеристик строительных материалов. Сегодня нацобъединение фиксирует тысячи заявок производителей, желающих войти в НРДП.

Глава НОСТРОЙ сообщил, что Знак качества НОСТРОЙ, присваиваемый строительной продукции, прошедшей лабораторное подтверждение характеристик, заявленных производителем, будет объединен с маркировкой «Честный знак». Антон Глушков сказал, что уже достигнуты договоренности между Минстроем России, Минпромторгом и НОСТРОЙ об организации этой работы, и сегодня запущен пилот совместно с ГК «Полипластик» по добровольной маркиров-

ке строительной продукции для отработки всего бизнес-процесса, начиная с маркировки QR-кодом на заводе до гашения знака на строительном объекте.

«Мы с коллегами сегодня работаем над вовлечением рынка строительных материалов в систему маркировки. Сейчас у нас действует самостоятельная маркировка, но конструировать с «Честным знаком» весьма сложно. И мы работаем над интеграцией», — сказал он, выразив надежду, что в ближайшем будущем она будет запущена.

По его словам, это необходимо, чтобы защитить строительные материалы от подделок и чтобы потребитель имел полную верифицированную информацию о характеристиках продукции.

Антон Глушков напомнил, что маркировка будет иметь QR-код, позволяющий быстро получить все необходимые данные: «С помощью смартфона можно будет посмотреть, действительно ли этот материал находится в реестре, все его основные характеристики с подтвержденной ссылкой той лаборатория, которая проводила испытания и выдала это заключение».

Говоря о развитии отечественных разработок материалов и строительных технологий, которые сегодня крайне необходимы отрасли, он с сожалением констатировал, что за последние 20-25 лет в России практически не осталось собственной строительной науки, а все лучшее, что есть, это либо прямое заимствование путем представления мировых брендов на российском рынке, либо непрямо.

Также НОСТРОЙ намерен перевести систему взаимодействия саморегулируемых строительных организаций в цифровой формат. «Вся система взаимодействия саморегулируемых организаций нацобъединения с региональными органами государственного строительного надзора будет полностью в цифровом формате», — подчеркнул президент нацобъединения.

«Все будет видно и прозрачно», — сказал Антон Глушков. Он отметил, что этот процесс также затронет не только строительные организации, но и специалистов, работающих в них: «Сейчас в составе каждого юридического лица работают физические лица, которые имеют определенный стаж, сдали экзамен по независимой оценке своей квалификации в стройке. В этой связи накопился массив нарушений, который может аккумулировать не только юридическое, но и физическое лицо, будет наводить порядок на этом рынке физических лиц, чтобы любое юридическое, любое физическое лицо чувствовало ответственность за свои действия и чтобы это отражалось на качестве выполненных работ».

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях



Контраварийная дюжина

С 2019 года в регионах страны было расселено свыше 12 млн квадратных метров непригодного для проживания жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Программа расселения граждан России из аварийных домов ведется по поручению президента страны и является одной из самых значимых социально-экономических инициатив. С 2019 года она была включена в национальный проект «Жилье и городская среда», и в течение последних лет темпы ее реализации в большинстве регионов соответствуют утвержденному правительством графику, а в ряде из них по основным параметрам даже существенно его опережают.

На днях заместитель председателя правительства Марат Хуснуллин сообщил новые данные по площади переселенного жилья, напомнив, что создание комфортных условий для жизни граждан — важнейшая задача строительного комплекса России. «Жилье — базовая потребность для любого человека, и оно должно быть качественным и комфортным. За время реализации нацпроекта мы совместно с регионами провели огромную работу: расселили 12 млн кв. м аварийных домов, тем самым жилищные условия улучшили 714 700 человек», — сказал зампред правительства.

Он также подчеркнул, что программа реализуется с опережением. Так, с 2019 по конец 2024 года планировали расселить почти 10 млн кв. м аварийного жилья. «То есть на сегодня этот показатель перевыполнен на 2 млн кв. м», — отметил вице-премьер.

Стимулирование аренды

Законодатели ищут способы поддержать строительство наемного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

В июне Ярославль стал местом проведения всероссийского совещания по проблемам совершенствования жилищного законодательства с участием представителей органов федеральной и региональной власти. В ходе мероприятия обсуждались вопросы создания жилищного фонда социальной направленности для отдельных категорий граждан, а также были сформулированы предложения по корректировке нормативной базы, регулирующей капремонт в многоквартирных домах (МКД).

Открывая совещание, председатель комиссии Госдумы РФ по обеспечению жилищных прав граждан Галина Хованская отметила, что наемные дома для социального использования — это важный ресурс публичной власти, который должен использоваться на сегодняшний день не полностью, хотя соответствующая статья Жилищного кодекса (ЖК) вступила в силу в 2014 году.

Согласно статистике, на всю страну сейчас построено порядка 70 социальных наемных домов. Между тем, здания подобного назначения наилучшим образом подходят для решения проблем сразу нескольких групп насе-

ления. Во-первых, их массовый ввод в строй может тем людям, которые формально не признаны маломощными и не вправе рассчитывать на предоставление жилья, но в силу невысоких доходов не имеют возможности воспользоваться ипотекой или снять жилье на рынке. Прежде всего это молодые семьи. Также проживание в таких домах могло бы решить проблему отсутствия доступного жилья для таких категорий населения, как сотрудники бюджетной сферы, работники оборонных и других стратегических предприятий, участники СВО, работники ЖКХ и пр.

Тема носит остророссиальный характер, и ранее Владимир Путин дал ряд поручений по развитию наемного жилищного фонда. Это придало определенный импульс, и Галина Хованская констатировала, что «процесс по-

Спецконтракт на капремонт

Минстрой намерен продвигать систему долгосрочных договоров для нужд регоператоров

Алексей ЩЕГЛОВ

Начатая в 2008 году программа капитального ремонта давно доказала свою востребованность, а темпы ее реализации стабильно высоки. Так, в 2022 году было приведено в порядок почти 54 тыс. многоквартирных домов (МКД), в которых проживают 7,9 млн граждан, а в 2023-м отремонтирован 46 921 дом с числом проживающих свыше 7 млн человек. Таким образом, только за последние два года благодаря программе удалось повысить комфорт и улучшить жилищные условия 10% населения России.

Но есть и проблемы. Часть из них связана с качеством реализуемых ремонтных работ, а также с недостаточными объемами их финансирования. Причем если существенно повысить взносы с населения, это не сильно поможет финансировать работы в тех домах, где затраты на капремонт особенно высоки и несут неотложный характер, например, в МКД, где нужно в сжатые сроки осуществить замену сразу нескольких лифтов. Поэтому финансирование капремонта должно носить комплексный характер, и к нему необходимо привлекать средства из разных источников, включая бюджетные субсидии, кредиты банков и т. д.

Шагом в этом направлении может стать формирование системы долгосрочных контрактов между регоператорами и их контрагентами. В проекте постановления Минстроя России такая возможность предусматривается. Поставщики стройматериалов обязуются вкладываться в развитие и модернизацию предприятия на территории субъекта РФ, входящего в зону ответственности регоператора. Таким образом, стороны договора несут взаимные обязательства. Одна из них потенциально получает поставку необходимых стройматериалов оговоренного качества по приемлемой цене, а вторая

— стабильного заказчика продукции. В выигрыше и региональная экономика.

Предлагаемая схема призвана сократить сроки и стоимость капремонтов. В проекте постановления также уточняется, что регоператоры капремонта смогут заключать такие спецконтракты по итогам электронных конкурсов, которые будут проводить власти регионов, а их победители будут отбираться с учетом предложенной цены и наличия опыта производственной и инвестиционной деятельности. Определенный постановлением минимальный объем инвестиций для заключения контракта — 100 млн рублей.

Как считает заместитель руководителя Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрове России Ирина Булгакова, реализация такого офсетного механизма особенно актуальна для регионов с недостаточно развитой индустрией по производству стройматериалов. И ключевое преимущество для предпринимателей при их заключении — наличие надежных гарантий востребованности продукции.

Вместе с тем эксперты предупреждают и о возможных рисках таких спецконтрактов. Прежде всего, нельзя допустить, чтобы они заключались на производство и закупку технологически несовершенной продукции. А во-вторых, их использование не должно приводить к снижению конкуренции на рынке и создавать необоснованные преимущества для избранных поставщиков.



Кстати

■ В настоящее время по договору социального найма живет всего 6% населения РФ.

Вторая часть совещания была посвящена недоработкам в нормативной базе, регулирующей проведение капремонта МКД. Одна из основных среди них — сильное различие в сроках перехода из общего котла на спецсчет и обратно. В первом случае он составлял год, а во втором — меньше месяца, что приводит к неравноправию и недовольству собственников. Также жители МКД недовольны тем, что при проведении капремонта регоператором не могут влиять на выбор подрядчика. Поэтому многим из них спецсчет представляется более привлекательным. С другой стороны, у таких МКД не всегда хватает денег на дорожные работы, например, на замену лифта. Эти перекосы, конечно, надо выравнивать.

По итогам совещания было решено, что совместно с Минстроем России следует определить ряд пилотных регионов для создания наемных домов с внесением изменений в госпрограмму «Жилье и городская среда» и выделением бюджетных средств на эти цели.

Также сформулирован пакет предложений рекомендацией правительства РФ по федеральной финансовой поддержке и внесению ряда изменений в ЖК РФ в отношении формирования и расходования средств на спецсчетах.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 На этот лад депутата настроило и выступление кандидата технических наук, доцента кафедры водоснабжения и водоотведения НИУ МГСУ Сергея Залетова, напомнившего, что полвека назад правительство решило прекратить сброс неочищенных сточных вод, и в результате выполнения программы по крупномасштабному повсеместному строительству сооружений биологической очистки СССР вышел на первое место в Европе по количеству биологически очищенных сточных вод. К настоящему времени срок службы этих сооружений истек, их оборудование выработало свой ресурс, а требования к составу очищенных сточных вод возросли. Настал черед и нынешних строителей реконструировать очистные сооружения на новом технологическом уровне и с учетом опыта внедрения современных технологий, накопленного в Мосводоканале.

Однако, по словам Сергея Залетова, если раньше проектировщики располагали нормативной базой, с помощью которой можно было сделать соответствующие расчеты и проверить их, то сейчас из нормативной документации исчезли методики по расчету новых биологических сооружений, их выбор был отдан на откуп технологам. И не удивительно, что теперь расчеты одного и того же процесса по разным методикам дают различные результаты, из-за чего стоимость объектов может быть завышена или занижена. При этом официально подтвердить или опровергнуть эти расчеты, по мнению ученого, практически невозможно.

«Реализация этого крупномасштабного проекта вскрыла недостатки почти на всех этапах проектного цикла. Зачастую наблюдаем, что на объект закладывается избыточная производительность — на всякий случай. Поэтому объекты стоят недогруженные, и нет даже в перспективе понимания, откуда возьмется эта нагрузка. Качество изысканий не всегда соответствует действительности, что приводит к перескоку на этапе строительства. Поскольку нет методики расчета, эксперты не могут правильно оценить его результаты. На каждом объекте, который не удается запустить, мы слышали, что проект прошел государственную экспертизу и в вопросах к нему не должно быть, а на самом деле их больше, чем ответов», — рассказал Сергей Залетов.

Экспертная оценка ситуации привела депутатов к выводу о том, что в отрасли произошел системный сбой. «Проблема кривых проектов приводит к удорожанию объектов, сдвигаются сроки строительства. Эту ситуацию надо срочно менять», — заявила Жанна Рябцева. Очевидно, что без разработки методики расчета очистных сооружений здесь не обойтись.

В режиме чрезвычайной ситуации

С учетом небольшого времени, оставшегося до завершения проекта, для его реализации будут приняты неотложные меры. Как сообщил заместитель министра природных ресурсов и экологии РФ Павел Барышев, в настоящее время создан так называемый инцидент под номером 55. «Это чрезвычайная ситуация, которая сегодня выходит на уровень премьер-министра, который в режиме реального времени может каждый день видеть, что мы делаем по всем уже имеющимся 106 объектам, а их будет 139 в этом году. То есть по каждому нужно составить план, определить финансирование», — обозначил объем предстоящей работы Павел Барышев.

По мнению заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Алексея Ереско, для исправления ошибок, допущенных в ходе реализации проекта «Оздоровление Волги», из федерального бюджета нельзя тратить ни копейки. «Все необходимые деньги субъекты получили в рамках своих субсидий. Все имеющиеся проблемы нужно исправлять либо техническим способом, либо за счет субъектов», — ответил замглавы Минстроя на вопрос модератора о средствах, необходимых для устранения сбоя системы.

Алексей Ереско сообщил, что контроль за реализацией проекта осуществляется на основании отчетов, предоставляемых регионами,

Самоочищение отрасли



а его строительная часть отслеживается БФУ «РосСтройКонтроль». По итогам депутатской проверки все объекты, реализованные в рамках этого проекта, будут детально проанализированы еще раз. С этой целью они распределены на несколько категорий, по каждой из которых будут выработаны решения для достижения изначально намеченного результата. «На уровне координационного центра правительства создается инцидент, в ходе которого будут рассматриваться все объекты, не достигающие заданных параметров», — заявил Алексей Ереско.

При этом замминистра отметил, что надо разобраться, почему ряд объектов был построен по технологии очистки промышленных стоков, тогда как основная цель проекта — уменьшение хозяйственно-бытовых стоков. «Если изначально оборудование, которое установлено по документам, подходит как оборудование для очистки хозяйственно-бытовых стоков, а по факту это промышленные, тут правоохранительные органы лучше разберутся, как это произошло, потому что строить для пивзаводов и консервных заводов очистные сооружения проектом не предусматривается», — пояснил Алексей Ереско. Кроме того, по его словам, субъектам федерации придется ответить на вопрос, зачем они просят построить объекты, если не знают, что с ними делать дальше.

Кадровый вопрос

Алексей Ереско согласился с выводом Жанны Рябцевой о том, что без активного участия субъектов РФ и без их полной ответственности



сти за построенные очистные сооружения организовать эффективную работу этих объектов не получится, ведь если эксплуатантов не обучили работать на новом оборудовании, то максимум, что они могут делать — это вычищать лопатой мусор.

Между тем, как сообщил заместитель директора Департамента стратегических проектов Минстроя России Марсель Гиниятуллин, из-за упущений в подготовке специалистов проस्ताивает новейшее оборудование для очистки воды. По его словам, основная проблема всех проверенных очистных сооружений состоит в отсутствии обслуживания их оборудования. Даже если эти объекты построены правильно, установленное на них оборудование выходит из строя, потому что люди не знают, как на нем работать, и тогда ни о какой очистке сточных вод говорить уже не приходится. Чтобы решить кадровую проблему, по мнению Марселя Гиниятуллина, в крупных городах на Волге необходимо создать центры по обучению персонала очистных сооружений. Кроме того, в ряде случаев можно доработать использующиеся технологии без финансовых вложений, надо только объяснить людям, как это сделать.

«Если изначально оборудование, которое установлено по документам, подходит как оборудование для очистки хозяйственно-бытовых стоков, а по факту это промышленные, тут правоохранительные органы лучше разберутся, как это произошло, потому что строить для пивзаводов и консервных заводов очистные сооружения проектом не предусматривается», — пояснил Алексей Ереско. Кроме того, по его словам, субъектам федерации придется ответить на вопрос, зачем они просят построить объекты, если не знают, что с ними делать дальше.

Ключевой момент

Без больших затрат можно привести к одному знаменателю и параллельно действующие требования по оценке качества очистки сточных вод. Построенные в рамках федерального проекта «Оздоровление Волги» очистные сооружения спроектированы с учетом требований приказа Минсельхоза РФ от 13 декабря



Жанна РЯБЦЕВА, депутат Государственной Думы.

«В 2018 году президент поставил задачу за шесть лет в три раза сократить сброс загрязненных сточных вод в Волгу и обеспечить экологическое оздоровление озера Байкал. Шесть лет прошло. Немалый срок. Огромные деньги. Время ответ держать. До каждого объекта доберемся, сами, лично, пешком. И никакие рисованные отчеты не помогут»

2016 года №552, в котором заложены показатели качества воды в реке на расстоянии 500 метров от расчетной точки сброса сточных вод с учетом их разбавления. Однако на практике соответствие этим требованиям проверяется непосредственно в точке сброса, как говорится, «на трубе», поскольку, как пояснил «Стройгазете» Сергей Залетов, заниматься этим должны представители специализированных служб, которые есть не везде. В результате очистные сооружения, особенно небольшие, с объемом очистки стоков до тысячи кубометров в сутки, из-за недостатка финансовых средств не могут достичь показателей, предполагающих внедрение дорогостоящих технологических схем для доочистки стоков.

Чтобы уменьшить стоимость доочистки, составляющую, по оценке Сергея Залетова, до 30% от стоимости всей технологии, и перенаправить сэкономленные средства на реконструкцию других очистных сооружений, которые сейчас вообще не работают, 15 сентября 2020 года правительство РФ приняло постановление №1430 «Об утверждении технологических показателей наилучших доступных технологий в сфере очистки сточных вод с использованием централизованных систем водоотведения поселений или городских округов». По мнению эксперта, предусмотренные этим постановлением показатели, соответствие которым можно проверить в точке сброса сточных вод, позволяют достичь того же эффекта, что и приказ Минсельхоза №552, поскольку учитывают возможность самоочищения реки. Однако до сих пор качество сточных вод определяется на основании приказа Минсельхоза, и это «двойное» требование, по мнению Сергея Залетова, необходимо устранить. «Сделать это можно здесь и сейчас, достигнув договоренности между министерствами, которые отвечают за соблюдение этих требований», — считает ученый.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Прощание с «рабочкой»

В первом чтении принят законопроект, предполагающий переход на одностадийное проектирование ряда объектов



Юрий МУЖЕНЕК, статс-секретарь — заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ: «Законопроект позволит не только сократить инвестиционно-строительный цикл, но и сэкономить до двух процентов от общей сметной стоимости строительства таких объектов. При этом важно отметить, что сокращение процедур не означает увеличение рисков безопасности»

Алексей ТОРБА

На недавнем заседании Госдумы принят в первом чтении законопроект о внесении изменений в статьи 48 и 52 Градостроительного кодекса (ГрК РФ), согласно которым могут быть установлены случаи, когда при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации. Законопроект предусматривает наделение правительства такими полномочиями во исполнение поручения премьер-министра Михаила Мишустина от 13 февраля 2024 года.

Двухстадийное проектирование (стадия П и стадия РД) в отношении всех объектов капитального строительства было введено в ГрК РФ в июле 2021 года. Предполагалось, что обязательная подготовка рабочей и проектной документации позволит вносить изменения без остановки строительства, а значит, сократятся его сроки и стоимость. Однако сложившаяся за последние годы правоприменительная практика показала, что при работах на многих видах линейных объектов необходимость подготовки рабочей документации приводит к излишним финансовым и временным затратам застройщиков.

Выступивший с докладом заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Юрий Муженек напомнил депутатам, что в результате системной работы по сокращению инвестиционно-строительного цикла срок реализации проекта сокращен на два с половиной года и составляет сейчас 1 300 дней. Теперь, когда в отрасли назрел запрос на оптимизацию архитектурно-строительного проектирования, в частно-

сти, на одностадийное проектирование сложных объектов, был подготовлен законопроект, наделяющий правительство правом устанавливать случаи, при которых для строительства таких объектов не требуется подготовка рабочей документации.

Отвечая на вопросы депутатов, Юрий Муженек отметил, что объекты, на которые планируется распространить нормы законопроекта, сегодня не получают экспертизу и разрешения на строительство, а также не находятся под надзором. Под регулирование попадают такие несложные объекты, как автодороги IV и V категорий, сети газораспределения до 1,2 мегапаскала, сети электроснабжения до 35 киловольт.

По мнению председателя Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергея Пахомова, принятие этого закона позволит ускорить строительство и реконструкцию трубопроводов, линий электропередач, железных и автомобильных дорог, а также сэкономить средства, которые можно будет направить на реализацию других задач. В своем Telegram-канале председатель профильного комитета сообщил: «Постараемся пройти путь до принятия во втором и третьем чтениях в максимально короткие сроки с учетом регламентных процедур. Одна из наших задач — сделать максимально быстрым строительство газопроводов в населенных пунктах и в СНТ».



Сметливый модуль

Расширен функционал сервиса КПСР

Алексей ТОРБА

Большой интерес у проектировщиков вызвал созданный Главгосэкспертизой открытый модуль предварительной проверки комплектности пакета сметной документации на базе сервиса комплексной проверки сметных расчетов (КПСР). Ежедневно в открытый модуль входного контроля более 500 пользователей загружают около 2 000 смет.

КПСР был внедрен Главгосэкспертизой в августе 2023 года для автоматизации и упрощения процесса проверки сметных расчетов при переходе на ресурсно-индексный метод (РИМ) определения сметной стоимости строительства. Именно тогда сметы на экспертизу стали приниматься только в машиночитаемом формате, и КПСР стал использоваться для предварительной автоматизированной проверки сметных расчетов в формате XML (*GGE). Сметная документация загружается в него единым пакетом, в который входят XML-файлы всех видов сметных расчетов и конъюнктурного анализа цен (КАЦ).

Сервис постоянно совершенствуется. Чтобы расширить его функциональные возможности, был создан модуль редактора смет, с помощью которого можно формировать и редактировать локальные сметные расчеты ресурсно-индексным методом. Затем в него был добавлен ряд других дополнительных функций, например, функция автоматизированного поиска наиболее емких ценовых позиций в сметной стоимости объекта и поиска данных по всем сметным документам проекта в целом.

По словам руководителя службы разработки и эксплуатации информационных сервисов ценообразования в строительстве Главгос-

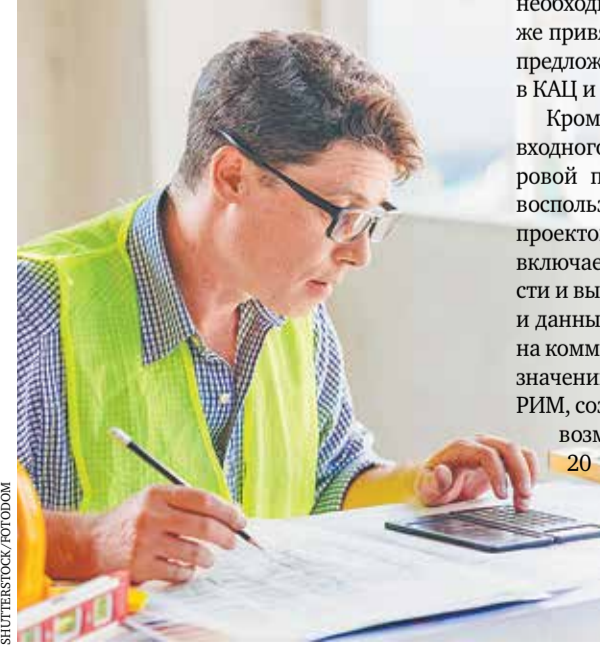


Илья МАРТЫНОВ, руководитель службы разработки и эксплуатации информационных сервисов ценообразования в строительстве

Главгосэкспертизы России: «За счет комплексной проверки всего пакета сметной документации появляются уникальные возможности сервиса КПСР для проверки взаимосвязей между переданными расчетами на экспертизу. Сегодня сервис представляет собой многофункциональный, эффективный и востребованный инструмент автоматизации, доступный для всех участников сметного и экспертного сообществ»

экспертизы РФ Ильи Мартынова, новый модуль сервиса КПСР позволяет проверить комплектность передаваемого пакета в формате GGE и комплектность всего пакета сметной документации на входном контроле. В его функционал входят предварительный просмотр сметной документации с возможностью поиска и сортировки данных, верификация файлов сметной документации утвержденным Минстроем России требованиям к формату (XML-схемам) документов, проверка сметных расчетов на соответствие федеральной сметно-нормативной базе. Автоматизированная функция включает проверку комплектности сметной документации, в том числе сводных, локальных и объектных сметных расчетов (соответственно, ССР, ЛСР, ОСР) и КАЦ. Документы ССР и ОСР проверяются в необходимых уровнях цен. Проверяются также привязки ЛСР к ОСР и ССР и наоборот, все предложения в КАЦ из ЛСР, три предложения в КАЦ и все файлы-обновления КАЦ.

Кроме модуля проверки комплектности и входного контроля пользователи Единой цифровой платформы экспертизы могут также воспользоваться доступом к хранилищу всех проектов. Расширенный функционал КПСР включает проверку расчета сметной стоимости и выполнения требований методики, КАЦ и данных о поставщиках, распознавание текста на коммерческих предложениях КАЦ и сверку значений, редактирование и создание смет в РИМ, создание ресурсных ведомостей. Все эти возможности КПСР активно используют 20 региональных экспертных организаций, подключенных к сервису с расширенным функционалом.



МИНИСТРОМ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ
ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНИСТРОМ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 343 школы и 366 детских садов

в ЛНР 218 общеобразовательных и 153 дошкольных учреждений

в Запорожской и Херсонской областях 73 школы и 38 детсадов



Технология работ: менять или не менять?

Научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ дает комментарий по спорному вопросу



SHUTTERSTOCK.FOTODOM

Записал Сергей ВЕРШИНИН



В ходе строительства подрядчики часто приходят к выводу о необходимости изменения способа производства работ. Причиной в таком случае может быть невозможность применения указанного в проектной документации способа производства работ или желание подрядчика снизить расходы.

Руководитель рабочей группы Научно-консультативной комиссии Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), заме-

ститель генерального директора по правовым вопросам саморегулируемой организации Ассоциация «Строители Крыма» Константин ФОТЕЕВ рассказал «Стройгазете», как действовать в таких ситуациях:

«Например, в Научно-консультативную комиссию поступил запрос от строительной организации о возможности изменения ею способа выполнения работ по заключенному договору строительного подряда. Вместо метода горизонтально-направленного бурения (ГНБ) при прокладке сети водоснабжения подрядная организация хотела применить метод прокладки сети водоснабжения открытым способом. При этом изменение сметной стоимости контракта и проектной документации не планировалось.

Рассматривая вопрос о возможности такого исполнения контракта, Научно-консультативная комиссия установила, что в составе приложений к контракту на капитальный ремонт объекта, по которому возник вопрос, проектная документация отсутствовала, а при производстве работ подрядчик руководствовался исключительно укрупненной сметой, из которой не следовало, что условия контракта подразумевают конкретный способ — открытый либо ГНБ.

Надо напомнить, что, в соответствии с законодательством, состав разделов проектной документации для реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (включая линейные объекты) определяется заказчиком в зависимости от содержания работ и указывается в задании на проектирование.

При этом процесс проектирования ограничивается составлением сметы на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов.

Соответственно, в случае отсутствия проектной документации к государственному (муниципальному) контракту способ выполнения работ определяется подрядчиком самостоятельно. То есть в целом, при наличии на то согласия заказчика, изменение способа исполнения контракта в части технологии работ является возможным.

Казалось бы, вопрос исчерпан. Однако это не совсем так. При исследовании конкурсной документации, в соответствии с которой был заключен контракт, Научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ обратила внимание подрядчика на то, что в состав документации при осуществлении закупки входила и проектная документация в полном объеме, включая исполнительные схемы, техническое задание, рабочую документацию. Это дает основание полагать, что способ выполнения работ был изначально определен. Более того, анализ проектной документации показал, что предлагаемый в проекте способ выполнения работ был избран по причине того, что являлся оптимальным.

Поэтому Научно-консультативная комиссия констатировала, что самостоятельное изменение подрядчиком технологии производства работ без согласования с заказчиком и авторским надзором (при наличии) внесения соответствующих изменений в проектную документацию невозможно, поскольку технической документацией учтен весь процесс производства работ комплексно, а в согласованной сторонами смете учтены все затраты по предстоящим работам с учетом технических решений, отраженных в проекте.

Однако при отсутствии утвержденной проектной документации по капитальному ремонту, определяющей виды и характер работ, подлежащих выполнению в рамках государственного (муниципального) контракта, изменение подрядчиком технологии производства работ возможно при условии соблюдения правила о твердой цене контракта, поскольку в отсутствии прямого указания в контракте на необходимость производства работ определенным образом, в том числе со ссылкой на проектную документацию, подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале июня в Северной столице с успехом прошел 27-й Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ). Выступившие на нем спикеры обозначили свое видение ситуации в российской экономике и представили прогнозы дальнейших изменений в ней. Зашла речь и о тех рисках и угрозах, с которыми предстоит иметь дело российским властям. В частности, большое внимание привлекли оценки главы Сбера Германа Грефа, заявившего об уязвимости действующей модели экономического развития России и о признаках перегрева в экономике.

Директор по логистике и закупкам ЦЕМРОСа Денис Назаров пояснил «Стройгазете» эти опасения Германа Грефа на примере отрасли производства стройматериалов.

Кадровый голод

Особенностью текущего периода является то, что главной задачей и головной болью российских предприятий стал вопрос не о том, где взять деньги на развитие, а где найти новые кадры и удержать существующие. По оценкам РАН, дефицит кадров в экономике составляет уже почти 5 млн человек, а в некоторых отраслях превышает 17% от среднестатистической численности. При этом строительство и логистика являются одними из наиболее пострадавших от нехватки работников отраслей. В строительстве традиционно высокой была доля мигрантов, поэтому ситуация с ужесточением миграционного режима, а также снижение привлекательности заработков в России из-за ослабления рубля и роста экономик Средней Азии привели к острой нехватке персонала в этой сфере. В логистике дополнительными факторами стали пандемия и последующий расцвет электронной коммерции, где, по оценке Forges, только на складах, пунктах выдачи заказов (ПВЗ) и курьерами трудятся более 1,4 млн человек, а с учетом водителей цифра занятых на таких должностях приближается к 2 млн. Этот фактор увеличивает дефицит и ведет к росту издержек перевозчиков, так как за год зарплаты, например, водителей грузовиков по всей стране возросли почти вдвое и достигли уровня 180 тыс. рублей в месяц.

Не меньшая проблема состоит в том, что российские производители не успевают удовлетворять ажиотажный спрос на импортное оборудование. Многие из тех, кто в состоянии производить аналоги зарубежного оборудования надлежащего качества, загружены заказами на 1-2 года вперед, а наращивание производственных мощностей сдерживают отсутствие современного производственного оборудования, рабочих и специалистов, высокие кредитные ставки.



Внимание на температуру

Эксперт ЦЕМРОСа о том, почему промышленность не успевает за «перегретой» российской экономикой

Инфраструктурные ограничения

Потребности перестраивающейся экономики в перевозках не успевают удовлетворять и железнодорожный транспорт, и к настоящему времени окончательный разворот российского экспорта на восток и юг столкнулся с дефицитом железнодорожной инфраструктуры. Вдобавок задача быстро нарастить провозные мощности столкнулась с нехваткой квалифицированных подрядчиков, техники, энергомощностей и другими инфраструктурными лимитами. Даже для выполнения внутренних перевозок ресурсов недостаточно, и поэтому, несмотря на рекордные закупки со стороны РЖД, монополия испытывает проблемы с наличием необходимого числа локомотивов, так как два

крупнейших производителей железнодорожной техники в России не успевают выполнять заказы, и поэтому ограничены как поставки новых, так и ремонт действующих локомотивов. Причинами этого управленцы РЖД называли дефицит персонала сервисных компаний и дефицит запчастей.

Автомобильный транспорт, на который все последние годы уходили грузы с железнодорожного, также сталкивается с последствиями «перегрева» экономики. Помимо невиданной нехватки водителей (ряд руководителей транспортных компаний жалуется, что у них без водителей стоит до 25% парка), ключевой проблемой этого сегмента экономики стал недостаток запчастей и сложности с ремонтом техники. К активной экспансии китайских грузовиков, в течение двух лет занявших 70% рынка новых автомобилей, отрасль оказалась не готова. Сегодня мы видим, что склады запчастей недостаточны, каталоги запчастей не унифицированы, а диагностическое ПО и документацию представителям китайских компаний только начинают переводить с китайского на русский. Российские производители автотехники, в частности специализированных полуприцепов, также пока зависимы от импортных комплектующих и из-за рубежа продолжают поставлять осевые агрегаты, тормозные системы, компрессорное оборудование. Этот факт вместе с турбулентностью во взаиморасчетах приводит к нарушению сроков исполнения контрактов и формирует нехватку специализированного транспорта на рынке. Все это наряду с повышенным утильсбором и активными действиями государства по развитию везогабаритного контроля также привело к ажиотажному спросу на спецтранспорт и росту цен в сегменте автоперевозок на десятки процентов только с прошлого года.



Денис НАЗАРОВ,

директор по логистике и закупкам ЦЕМРОСа:

Российские производственные компании не успевают удовлетворять ажиотажный спрос на импортное промышленное оборудование, а старания бизнеса по наращиванию производственных мощностей тормозятся нехваткой квалифицированных специалистов

Таким образом, стать полноценной заменой железнодорожному перевозкам автотранспорт в ближайшее время не сможет попросту потому, что в некоторых частях страны, как, например, в Сибири и на Дальнем Востоке, где идет наиболее активная стройка, автодорог в нужном количестве просто нет.

Что в итоге? Стратегически другого выхода, кроме как ускоренное развитие инфраструктуры, стимулирование собственного производства и решение кадрового вопроса, не просматривается. Ну а пока перегрев и нехватка ресурсов будут порождать локальные дефициты и рост цен. За которые, как мы все знаем из учебников экономики, всегда платит конечный потребитель.



МОСКВА | Ул. Тверская, 3 (Отель The Carlton)

1 ИЮЛЯ '24

СТРОИМ РОССИЮ!

организаторы

НАИК | ВАРК

Форум призван стать площадкой, объединяющей представителей власти, бизнеса и общественности и демонстрирующей достижения строительного комплекса России, где в центре внимания основной вопрос — создание комфортных условий жизнедеятельности граждан.

СТРОИМРОССИЮ.ОРГ

100+ TECHNO BUILD

XI Международный строительный форум и выставка

1-4 октября 2024
Екатеринбург

forum-100.ru

25 270 посетителей

505 экспонентов

900 спикеров

220 секций

25 стран

QR-код:

стать экспонентом

*показатели 2023 года

ОХРАНА ТРУДА

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Сочи 25-30 июня состоится Международный медиафорум «Безопасная работа», направленный на популяризацию безопасного труда в строительной и других отраслях. Он станет площадкой для обсуждения самых актуальных вопросов организации трудовой деятельности. Президент Ассоциации «Безопасность и качество» Александр ХАЛИМОВСКИЙ рассказал «Стройгазете» о том, как будет проходить форум, и о кинофестивале, организованном в рамках мероприятия.



Александр Александрович, расскажите об ассоциации, которую вы возглавляете, истории ее создания, чем она занимается, какие основные задачи стоят перед вами?

Общероссийское межотраслевое объединение работодателей «Ассоциация «Безопасность и качество» объединяет участников рынка, осуществляющих деятельность на всех этапах жизненного цикла строительного объекта. При создании ассоциации основная идея была — собрать вместе различные организации из сферы архитектурного проектирования, строительства, инженерных изысканий, производства строительных материалов и оборудования, жилищно-коммунального хозяйства, экспертизы, образования и науки, инвестиционных, финансовых институтов, связанных с пожарной, энергетической, промышленной безопасностью, а также общественные и профессиональные объединения.

Задача ассоциации — популяризировать знания для членов сообщества через различные инструменты: конференции, форумы, семинары. Сейчас прямыми членами ассоциации является 150 организаций, ассоциированными — более 2 500 организаций, это ведущие участники рынка.

Мы заинтересованы в том, чтобы на строительной площадке и рабочие, и инженеры были экипированы в соответствующие средства защиты, обучены по нормативным правилам и документам. Фактически на работодателя ложится нагрузка по этим всем процессам, которые являются для него обязательными. Не всегда компании готовы самостоятельно осилить бюрократические и формальные процедуры, и наша ассоциация должна помочь им в этих вопросах.

Есть процедуры подготовки, обучения, аттестации специалистов, которые отвечают за разные виды безопасности. Необходимо проанализировать большое количество документации, запросов от надзорных организаций, подготовить ответы на них. Опять же, нормативные документы нужно правильно интерпретировать и разъяснить всем участникам рынка, чтобы было понятно, как правильно поступать в той или иной ситуации. Ведь, с одной стороны, идет тенденция снижения «нормативки», а с другой стороны, дополнительные документы и нормы никто не отменял, и этот перекос нередко создает путаницу в трудовой деятельности. Этими вопросами мы тоже занимаемся.

Мы плотно работаем с Росстандартом, Госстандартом, с техническим комитетом 413 по экологическому мониторингу и метрологии (ТК 413), в том числе на опасных производственных объектах, чтобы по возможности приводить нормативы к общему пониманию и стандартам. Безопасность и качество — это перманентный процесс, когда хочется, чтобы продукция, материалы, услуги на рынке были качественными. Это относится и к экспертным и учебным организациям. Не секрет, что, когда проходит процесс обучения по дополнительному профессиональному образованию, каждое учебное заведение по-своему, по своей технологии трактует образовательные стандарты.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Человек в «Каске»

В рамках медиафорума «Безопасная работа» пройдут дискуссии и кинофестиваль

При проведении различных мероприятий, конференций, в ходе обсуждений с экспертами ставятся, в принципе, одни и те же вопросы. У всех большое количество знаний, но не всегда удается квалифицированно передать их следующему поколению. В результате страдает качество.

С кем вы кооперируетесь для большей эффективности своей работы?

В последние годы мы активно используем такой формат, как социальное партнерство. Мы взаимодействуем с правительством РФ, с работодателями в лице Российского союза промышленников и предпринимателей, с профсоюзами. Также у нас выстроена вертикальная структура взаимоотношений с субъектами федерации.

Эта схема оказалась эффективной, она консолидирует вопросы безопасности и качества для всех участников рынка. Если профсоюзы думают о заработной плате работников, работодатели — о технологических процессах производства, то власть — о том, как обеспечить условия для бизнеса, как обеспечить соблюдение законов. Мы же в этой конструкции своим воем воем все составляющие, чтобы в итоге построить комплексную систему безопасности и качества.

Однако стройка — по-прежнему самая травмоопасная сфера в России?

Винной тому зачастую пресловутый «человеческий фактор», низкая квалификация сотрудников, в том числе пренебрежение вопросами безопасности, халатность. Например, человек работает на кровле без страховки. Чья это ха-

латьность: его или бригадира, который его поставил на эту работу, инженера, который не подписал с ним необходимые документы, прораба, который не выдал ему необходимое приспособление для того, чтобы пристегнуться? Или объект, который он чистит, не приспособлен для того, чтобы пристегиваться? Соответственно, это халатность коммунальных служб.

Травматизма очень много не только в стройке, но и в ЖКХ. Когда мы говорим о популяризации вопросов безопасности через образовательные процессы, наша основная задача как раз и состоит в разъяснении порой даже очевидных, общеизвестных понятий. Очень важно рассказывать не только о профилактике и предотвращении травматизма, а и о том, как, например, купировать последствия травмы, оказать первую помощь: почти никто не знает, что делать при переломах, или если человек поперхнулся, упал или у него кровотечение.

После того, как мы в прошлом году сделали пилотный проект наших фильмов «Безопасная работа», мы поняли, что в быту травм еще даже больше, чем на производстве. Огромное количество несчастных случаев происходит по причине перегрузки и усталости.

Говоря о «Безопасной работе», мы подходим к теме предстоящего медиафорума. Как вы его оцениваете, какие у него перспективы?

Медиафорум позволяет собрать экспертов из разных стран, которые будут участвовать в нем как очно, так и дистанционно. Такой формат позволяет быстро, оперативно обменивать-

ся мнениями, поделиться результатами, знаниями или проблемами.

Сначала на выставке БИОТ («Безопасность и охрана труда») в столице мы провели четыре резонансные сессии, в которых приняли участие больше ста спикеров, были очень интересные доклады. Мы даже не ожидали, что этот проект будет настолько востребован. После БИОТ к нам поступили предложения провести аналогичные сессии в павильоне Минстроя России на ВДНХ, в Ханты-Мансийске, Ярославле, Астане.

Мы посещали различные регионы, стремились донести до участников рынка информацию о нормативных изменениях в области охраны труда и техники безопасности при проведении тех или других видов работ. В первую очередь, делали упор на первую помощь, на средства индивидуальной защиты, строительные нормы.

Потом было принято решение сделать отдельный проект, снять серию фильмов, посвященных безопасности, охране труда, освещающих проблемы травматизма, перегрузок, средств индивидуальной защиты. Мы сделали шесть короткометражных фильмов, в декабре 2023 года в столичном кинотеатре «Октябрь» состоялся их показ. Эти фильмы нашли своего зрителя, мы получили много отзывов. Благодаря такому подходу — через призму кино — мы привлекли внимание к проблематике безопасности. Когда смотришь эти фильмы, то понимаешь, что человеческая жизнь дороже, чем работа, чем зарплата. Многие начали задумываться об этом.

На сегодняшний день примерно девять тысяч человек посмотрели наши фильмы. До

ОХРАНА ТРУДА

конца года мы будем представлять их на различных мероприятиях, а потом выпустим в открытый доступ. Кстати, тизер фильма «Старжер» с Нонной Гришаевой, выпущенный примерно месяц назад, вызвал большой интерес, набрав уже 25 тыс. просмотров. Через эти короткометражные фильмы как через образовательную медиаконструкцию очень легко донести до человека необходимую информацию, знания, позволяющие оставаться в безопасности.

Или вот фильм «Каска», в котором снялся президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Многие признают, что, посмотрев его, переосмыслили свои представления о травматизме на стройке. Всего лишь один фильм, но какое положительное воздействие! Мы стремимся охватить максимальную аудиторию, планируем провести переговоры с цифровыми платформами, чтобы они этот фильм тоже взяли. Также мы работаем над получением от него прокатного удостоверения. Может быть, покажем «Каску» в кинотеатрах по стране. Планируем этот проект продвигать и в 2024, и в 2025 годах. Очень надеюсь, что это поможет сохранить человеческие жизни и здоровье.

Что ждет гостей медиафорума в Сочи?

Когда мы начали проект «Безопасная работа», он проходил в разных городах России, в том числе и в Сочи. Это курортный город, но и там тоже работают люди, там тоже есть проблемы с безопасностью. Поэтому мы решили провести там аналогичное мероприятие — медиафорум. Например, одна из его сессий будет называться «Специалист в области охраны труда — ключевая фигура в обеспечении безопасности труда». На ней будут обсуждаться требования к обучению, планируется проверка знаний, оценка соответствующей квалификации персонала при проведении тех или других видов работ. Часть участников будет присутствовать очно, чтобы обсудить вопросы безопасности, поговорить в том числе и о безопасности на киноплощадках. В принципе, на самом деле, если взять киноплощадку, то это обычная производственная, строительная площадка, просто на ней осуществляется другой вид деятельности.

Поэтому международный медиафорум в Сочи — это продолжение тех сессий, которые ранее проходили в других городах.

Что будет обсуждаться на форуме?

В центре внимания участников будут находиться вопросы независимой оценки квалификации, сохранения здоровья, вопросы оказания первой помощи. А в целом в контексте безопасной работы мы поговорим о профессии, о человеке труда, как его жизнь сохранить, сделать лучше. Мы поговорим о нормативной базе, о роли социального партнерства, о безопасности качества продукции, о добросовестности при проведении сертификационных испытаний и сертификации продукции, о качестве строительных материалов. Это будет

весьма разностороннее, разноплановое мероприятие, оно продлится с 25 по 29 июня. Все будет проходить очно, но будут и онлайн-подключения. Естественно, будет идти прямая трансляция — мы будем каждую сессию транслировать на нашей платформе, чтобы как можно больше людей привлечь. Кроме того, записи всех мероприятий и все материалы потом будут размещены на нашем сайте.

Короткометражные фильмы запланированы в рамках особой программы кинофестиваля «Антарес»?

Да, у нас параллельно деловой программе будет идти кинофестиваль — творческая составляющая нашего медиафорума. Помимо кинопоказа наших шести фильмов о безопасности труда, у нас возникла идея добавить еще и внешних участников, деятельность которых в том или другом виде связана с безопасностью. Огромное количество фильмов, сериалов, которые мы сегодня видим, затрагивают вопросы травматизма, всевозможных происшествий.

В чем особенность фестиваля «Антарес»?

Идея его создания принадлежит Ассоциации «Безопасность и качество» — крупному объединению российских работодателей, для которых самой большой ценностью является человек труда.

Уникальность этого фестиваля в том, что через призму киноискусства он привлекает внимание к каждодневным проблемам простого человека. Конкурсная программа состоит из игровых, документальных и анимационных фильмов, которые оценит профессиональное международное жюри и выберет победителей. Главные пять призов кинофестиваля — это статуэтка «Антарес» известного скульптора Григория Потоцкого, выполненная в металле. Остальные лауреаты получат уменьшенные копии «Антареса» и дипломы кинофестиваля.

Как появилось название фестиваля?

Антарес — самая яркая звезда на ночном небосклоне, красный сверхгигант и путеводный ориентир для мореплавателей. Фильмы, представленные на кинофестивале, подобно путеводной звезде, должны стать ориентиром для всех зрителей. Это звезда, указывающая путь к безопасности, чтобы не заблудиться в море нормативных документов, сохранить жизнь людей любой ценой.

Фестивальная программа в Сочи включает в себя конкурсные, внеконкурсные, ретроспективные показы, творческие встречи с актерами и режиссерами из разных стран, мастер-классы, вечерние мероприятия.

Особенностью кинофестиваля станут показы на цифровой платформе не вошедших в конкурсную программу фильмов. По итогам голосования зрителей со всего мира будут определены пять сильнейших работ. Победители по итогам голосования получат специальные призы кинофестиваля.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

goodin.rgud.ru

IX КОНКУРС ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В НЕДВИЖИМОСТИ GOOD INNOVATIONS 2024

Прием заявок: до 18.08.24

GOOD INNOVATIONS

ГУА
РОССИЙСКАЯ ГИЛДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

**МИНСТРОЙ
РОССИИ**
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ СТРОИТЕЛЬНОЙ ФИЗИКИ
РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК**

2-4 июля 2024 года состоится

**Международная научная конференция -
XV Академические чтения, посвященные
памяти академика РААСН Осипова Г.Л.
«АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ФИЗИКИ. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ.
НАДЕЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ
И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ.
ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ»**

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ
Тел.: +7 (499) 488-70-05 Факс: +7 (495) 482-40-60
E-mail: org.com@niisf.ru Сайт: www.niisf.ru
Адрес: 127238, Москва, Локomotивный проезд, д.21,
Светотехнический корпус, НИИСФ РААСН

МАТЕРИАЛЫ



Татьяна КОТОВА,
технический
специалист компании
«Торговая Сеть
Техноколь» (ТСТН)

В последние годы технологи каркасного домостроения завоевали широкую популярность на рынке. При этом очевидно, что теплоизоляция построенных с их помощью зданий должна соответствовать потребностям заказчиков и обеспечивать оптимальные условия комфорта, энергоэффективности и безопасности. Немаловажно, что утеплять такие дома можно в любой сезон и эта работа не потребует особых условий и больших ресурсов. Однако важно помнить о преимуществах и особенностях разных типов утеплителей.

Грамотный подбор

Для правильного выбора утеплителя необходимо учесть ряд факторов. Во-первых, значима его теплопроводность, которая влияет на энергоэффективность. Это качество утеплителя играет ключевую роль в сохранении тепла внутри дома, помогает предотвратить проникновение холодного воздуха в зимний период и защищает от перегрева в жаркие летние дни, что обеспечивает комфортную температуру внутри помещений, снижает затраты на отопление и кондиционирование. И, соответственно, высокая энергоэффективность правильно подобранного утеплителя позволяет сократить расход энергии, так как уменьшает потери тепла через стены и потолки.

Второй параметр — влагоустойчивость. Качественный утеплитель должен эффективно защищать стены от попадания влаги. Это особенно важно для каркасных домов, конструктивные элементы которых в силу своих особенностей часто более подвержены воздействию влаги, чем дома, где традиционные кирпичные или бетонные стены. Неправильный выбор утеплителя или его неверная укладка могут привести к образованию плесени и гниению конструкций. Но влагоустойчивость важна не для всех случаев, хотя, конечно, если в задачи утеплителя входит изоляция помещений или конструкций, так или иначе постоянно подвергающихся воздействию влажной среды (бани, балконы, отмостки), то, несомненно, данное свойство будет приоритетным. Среди таких теплоизоляционных материалов выделим пено-

Бережем калории

Как правильно подобрать утеплитель и снизить затраты на отопление

пласт, XPS, PIR. А вот каменная вата не обладает влагоустойчивостью, но зато характеризуется гидрофобностью, то есть способностью выдерживать кратковременное воздействие влаги, что очень полезно, например, при монтаже во время дождя.

В-третьих, необходимо обратить внимание на тип фасада, так как от этого зависит вид утеплителя и даже его марка. Одновременно не следует упускать из вида материал стен. Очень важно, из чего сделан дом, — это сруб, каркасная конструкция, монолит, кирпичное строение? Этот фактор влияет не только на вид и толщину утеплителя, но и на необходимость его как такового. И этот пункт прочно связан с первым — теплопроводностью.

Четвертое — это экологичность. Важно выбирать утеплитель, не содержащий токсичных и вредных веществ, чтобы обеспечить безопасность для здоровья обитателей дома.

И, наконец, пятый параметр — это долговечность. Материал должен быть прочным, чтобы со временем не терять свои качества.

Собрав все требования воедино, можно верно подобрать тип утеплителя. А еще лучше — не поспушить и заказать теплотехнический расчет у специалистов, чтобы быть уверенным, что задуманный дом выдержит самые сильные морозы.

Видовое разнообразие

Существует несколько распространенных типов утеплителей для частных, в том числе и каркасных домов. Одним из самых популярных на рынке является минеральная вата (волокна стекла или камня, «связанные» в маты или панели). В свою очередь, она делится на базальтовую и стекловату. По своим основным характеристикам они схожи между собой, но базальтовая вата имеет более широкий спектр применения, в том числе и в промышленном строительстве. Если выбирать из двух вариантов, то для частного дома идеальна будет стекловата, обладающая необходимой упругостью и паропроницаемостью. Она подойдет как для стен, так и для перекрытий, перегородок.



тель на основе натуральных материалов, таких как древесная фибра, или органические материалы, которые одновременно обладают и отличными теплоизоляционными свойствами.

Также следует учитывать устойчивость к влаге. И, наконец, возможность монтажа утеплителя самостоятельно.

Конечно, одним из наиболее важных факторов в нынешних реалиях является стоимость материала для утепления. Зависимость тут, в общем-то, одна — чем качественнее, тем дороже. И чем выше стоимость изделия, тем, как правило, лучшими теплоизоляционными свойствами оно обладает. Помимо этого, важно учитывать и последующую отделку, а также совместимость утеплителя с ней. Например, стекловата никак не может участвовать в создании штукатурного фасада.

Только взвесив все моменты, вы сможете получить приблизительную стоимость и понять выгоду того или иного материала. Для более точного учета данных в строительных магазинах всегда есть технические специалисты, который сделают расчеты.

Не забываем про этапность

С точки зрения своих этапов технологический процесс утепления внешней стороны дома состоит из укладки, крепления, контробрешетки утеплителя и итоговой отделки фасада.

Когда мы говорим про утепление дома, как правило, мы подразумеваем внешнее утепление с последующей отделкой, ведь, во-первых, мы не можем оставить утеплитель без защиты от внешней среды, особенно минеральную вату, а во-вторых, внутреннее утепление не совсем правильно: смещение точки росы в стенах будет вызывать намокание утеплителя и создавать влажный микроклимат в помещении. Поэтому внутреннее утепление стоит использовать только как дополнительное.

Также для защиты минеральных утеплителей обязательно использование пароизоляционных и гидроветрозащитных пленок. И еще один немаловажный момент — наличие вентзазора (это нужно не всегда, но большинство конструкций фасадов его предполагает). Такая воздушная прослойка между утеплителем и отделочным слоем обеспечит хорошую вентиляцию стен. Выполнение этого правила поможет избежать конденсации влаги и сохранить долговечность каркаса и самого утеплителя.

В настоящее время многие производители предлагают инструкции по работе со своими материалами, в которых учитываются их свойства и условия применения. Следует также иметь в виду, что процесс монтажа утеплителя может быть сложным, многоступенчатым и потребовать профессиональных навыков, поэтому всегда стоит предварительно обратиться к опытному специалисту или посоветоваться с профессионалами в области строительства.

ЖКХ

Есть пятилетка!

Подведены итоги реализации реформы по обращению с отходами



Алексей ЩЕГЛОВ

Контуры «мусорной» реформы были очерчены в мае 2018 года, когда президент Владимир Путин утвердил национальные цели развития страны до 2024 года, включив в число приоритетов решение проблем, связанных с переработкой твердых коммунальных отходов (ТКО). Но реально на практике деятельная работа по реализации «мусорной» реформы началась чуть позже — в начале 2019-го, когда был создан ее проводник и куратор — публично-правовая компания «Российский экологический оператор» (ППК РЭО).

Недавно зампред правительства Виктория Абрамченко подвела пятилетние итоги деятельности РЭО и проанализировала состояние дел в сфере переработки отходов. По ее оценке, к построению системы обращения с ними в компании подходит правильно, фактически создавая с нуля новую отрасль, причем в крайне сжатые сроки. «Несмотря на санкционное давление и объективное сокращение объемов государственной поддержки, удалось со-

здать 250 объектов по обработке и утилизации отходов. Это позволило увеличить долю отходов, направляемых на обработку, с 7 до 53%. При этом доля утилизируемых отходов выросла с 3% в 2018 году до 13% по итогам 2023-го», — сказала Виктория Абрамченко.

Кроме того, в настоящее время в субъектах РФ работает 184 региональных оператора по обращению с ТКО, внедрено немало прогрессивных технологий. В частности, состояние мусорных полигонов в России мониторят уже 596 беспилотных летательных аппаратов, и собранная ими информация позволила создать цифровые двойники этих объектов и грамотно оценить их вместимость и потенциал использования.

Это только первая часть большой работы. В июле 2020 года глава государства актуализировал национальные цели развития России до 2030 года. И, как напомнила Виктория Абрамченко, главная задача РЭО на следующий шестилетний цикл — построение экономики замкнутого цикла.

Для этого компании предстоит прилагать основные усилия в рамках четырех ключевых



Денис БУДАЕВ,
гендиректор РЭО:
«Важнейшие
показатели,
к которым
мы стремимся,
— это стопроцентная
сортировка отходов
и снижение объемов
захоронения отходов
в два раза к 2030 году»

направлений. Во-первых, сконцентрироваться на выполнении отраслевых программ по вовлечению в оборот вторресурсов. Во-вторых, продолжить реализацию инвестиционных проектов для создания инфраструктуры переработки отходов. Не менее важно активно применять на деле элементы и практики, направленные на продление жизненного цикла товаров, заниматься развитием «экобизнеса» в производстве продукции, повышать глубину извлечения полезных компонентов из отходов. И, наконец, лейтмотивом всей деятельности РЭО должно быть экопросвещение и образование.

Все это потребует значительных финансовых вложений, большая часть которых будет направлена на строительство объектов по переработке. «На сегодняшний день удалось сформировать перспективный портфель из 113 проектов с общим объемом инвестиций около 300 млрд рублей», — сообщил глава РЭО Денис Будаев.

Реализация этих планов пока не носит стопроцентный характер. Уже известно, что получаемое федеральное финансирование на создание инфраструктуры по переработке ТКО запланировано на уровне 128,3 млрд рублей до 2030 года, причем из них 62 млрд — это дополнительные средства экологического сбора в случае их поступления в указанном объеме в 2025-2026 годах. А возможности региональных бюджетов невелики, и рассчитывать, что они существенно возрастут, пока не приходится. Поэтому государству уже сегодня следует активизировать усилия по привлечению частных средств.

«Решение поставленных задач требует широкого круга компетенций и привлечения экспертов из разных областей знаний. Предстоит вводить новые стимулирующие меры по использованию вторсырья в отраслях экономики и продолжить строительство инфраструктуры вместе с бизнесом», — заявила Виктория Абрамченко.

В текстовом и электронном виде

Утвержден обновленный порядок ведения региональных схем по обращению с ТКО

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях правительство РФ установило новые правила разработки, общественного обсуждения, утверждения и корректировки территориальных схем обращения с отходами производства и потребления. Согласно положениям документа, уже с 1 января 2025 года региональные власти обязаны будут вести такие схемы в электронном виде, прилагая к ним текстовые документы с основными сведениями о работе с мусором в субъекте федерации.

В опубликованном на портале правовых актов постановлении №775 регламентируются создание, рассмотрение, утверждение и корректировка территориальных схем, а также определены требования к составу и содержанию данного документа. Установлено, что с 1 января будущего года он будет состоять из двух частей. В первой из них — текстовой — предполагается отображать основные сведения об обращении с отходами. А вторая станет электронной, и ее надо будет размещать в региональных информационных системах или в госсистеме учета твердых коммунальных отходов (ФГИС УТКО), которая как раз и предназначена для аккумуляции таких данных.

«Вскоре субъекты РФ смогут вести территориальные схемы преимущественно в электронном виде, и это упростит весь процесс и их утверждение», — заявил гендиректор Российского экологического оператора (РЭО) Денис Будаев.

Правительственное постановление также стандартизирует и приводит к единообразию содержание терсхем. А это, по мнению главы федерального оператора, позволит более качественно проводить оценку и сравнение документов. Их отдельные разделы будут актуализироваться ежегодно и использоваться при тарифном регулировании на очередной период. Общественные обсуждения проектов перенесут в информационные системы. Важно и то, что на терсхемах должны быть указаны точки накопления ртутных отходов.

Фактический перерасчет

У граждан появится больше возможностей платить за реально выброшенные объемы мусора

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительство РФ внесло изменения в некоторые пункты правил №354, касающихся перерасчетов платы за обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО). На первый взгляд, они носят точечный характер, но важны с точки зрения выстраивания более гибкого порядка работы. Предполагается, что отныне органы региональной власти смогут в большей степени определять порядок таких перерасчетов в зависимости от реального пользования потребителем услугой.

Изменения начали действовать с 30 марта. В частности, теперь в правилах содержится уточнение, что органом госвласти субъекта РФ может быть принято решение о расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, предоставленную потре-



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

бителю в жилом помещении. Исходя из этого, предусмотрено, что оплата услуги может производиться в период с января по декабрь «с последующим перерасчетом в течение I квартала года, следующего за отчетным годом, с учетом объема вывезенных контейне-

ров и временного отсутствия потребителя в порядке, установленном в соответствии с пунктами 91-95 настоящих правил».

Если перевести этот текст с канцелярского языка, то, как пояснила суть изменений глава экспертного совета Ассоциации «Р1»

Елена Шершовец, правилами теперь предусматривается, что потребители смогут получить перерасчет платы за вывоз ТКО по фактическому объему вывезенных контейнеров, и этот перерасчет может быть произведен в течение I квартала года, следующего за отчетным.

Возможность получить перерасчет по факту реального пользования услугой — это достаточно существенный шаг вперед в деле реализации «мусорной реформы». Как известно, в субъектах плата за вывоз ТКО из населения берется двойко — или исходя из количества лиц, зарегистрированных в помещении, или же в зависимости от его площади. Но оба расчета несовершенны, и в реальности получается, что довольно много людей в том и другом случаях переплачивают или недоплачивают за услугу по вывозу ТКО, то есть реальный уровень оплаты не очень точно соотносится с тем объемом отходов, которые они генерируют.

Правда, эксперты сомневаются, что губернаторы все как один поспешат воспользоваться новой нормой на практике. «Решение по определению порядка оплаты за вывоз ТКО отправлено в регионы: кто-то его примет, а кто-то нет», — считает Елена Шершовец, отметив, что не уверена, что в субъектах РФ массово утвердят такие новшества, поскольку они приведут к снижению доходов регоператоров.

ИЖС

Александр РУСИНОВ

Малогабаритные городские квартиры теряют популярность у населения, и доказательство тому — не только увеличение доли ИЖС в строительстве, но и рост остатков готовых непроданных квартир в многоквартирных новостройках: по итогам 2023 года этот показатель достиг 25% от годового ввода.

На государственном уровне стратегическая установка выглядит ясно: в ИЖС постепенно должны прийти и прижиться все основные стандарты и подходы, действующие для городского многоэтажного многоквартирного строительства — от обеспечения транспортом и «социалкой» до распространения на растущие районы ИЖС льготных программ ипотечного кредитования.

Существенным шагом на этом пути стало законодательное внедрение в практику ИЖС механизма долевого строительства, ранее применявшегося только в отношении многоквартирных домов (МКД). Федеральным законом от 30 декабря 2021 года №476-ФЗ действие 214-ФЗ было распространено на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Возможность комплексно строить поселки индивидуальных домов открылась еще 1 марта 2022 года, однако и в I квартале 2024-го стартовавших проектов такого рода в России — считанные единицы. Первый проект появился в 2021 году в Ломоносовском районе Ленинградской области; в 2023-м и в первые месяцы 2024-го стартовало пять аналогичных проектов, еще 11, по данным «ДОМ.РФ», находятся на стадии рассмотрения.

«Комплексная малоэтажная индивидуальная застройка, осуществляемая в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ), в перспективе должна стать приоритетным направлением жилищного строительства в стране, — полагает координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения застройщиков (НОПРИЗ) по Сибирскому федеральному округу, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федорченко. — Пока что этого не происходит в том числе и потому, что проекты ИЖС по некоторым важным пунктам сложнее, чем проекты многоэтажных МКД, их труднее обеспечить инфраструктурой, они медленнее окупаются, и т. д.»

Безусловно, по сравнению с преобладающей пока вольной стихией строительства индивидуальных домов (без разрешений, без контроля) новые регламенты этой работы становятся для большинства участников рынка красивой, но тесной и жесткой «цивилизацией обустройства», в которую с неприхотливостью переобустраиваться трудно... и пока не хочется. Хотя, возможно, многие просто не разобрались в деталях нового механизма.

Как будто строишь многоквартирный дом

Для строительства индивидуальных домов по договорам долевого участия (ДДУ) в составе малоэтажного жилого комплекса (МЖК) застройщику необходимо утвердить проект планировки территории, подготовить проект межевания, получить разрешение на строительство (РНС, и выдается оно не на отдельные дома, а на малоэтажный комплекс в целом, включая инфраструктуру). После этого можно приступать к заключению и регистрации ДДУ с покупателями-дольщиками, у которых должны быть открыты счета эскроу в уполномоченном банке. Далее необходимо обеспечить технологическое присоединение к инженерным сетям и, разумеется, само строительство. После — получить разрешение на ввод, и по акту передать дольщикам жилые дома, земельные участки и общее имущество МЖК. Ввод можно осуществлять поэтапно, но в этом случае этапы нужно прописать в проектной декларации; кроме того, должен быть обеспечен опережающий ввод необходимой для функционирования жилых домов инфраструктуры. Общее имущество

Большое, дикое и пугливое Индивидуальное жилищное строительство обретает цивилизованные рамки



СИТИВЕСТ/КОТОКОВ

надлежит прописать в отдельном соглашении, являющемся неотъемлемой частью ДДУ.

Управление общим имуществом поселков ИЖС после ввода в эксплуатацию будет регулироваться отдельным федеральным законом, проект которого находится на рассмотрении в Госдуме. Законопроект исходит из посылки, что общее имущество на территории МЖК, состоящего из индивидуальных домов, распределяется между собственниками, как и в МКД — пропорционально площадям входящих в собственность жилищ, а управление должно осуществляться профессиональной лицензированной организацией.

Как получить проектное финансирование

Как и «взрослому» многоэтажному строительству, комплексной индивидуальной жилой застройке доступны льготная ипотека и гибкая ставка по проектному финансированию (при заполнении счетов эскроу до суммы, равной сумме кредита, она падает до 0,1%).

В базовые условия для получения кредита на комплексные проекты ИЖС входит собственное финансовое участие застройщика — не менее 20%, показатель LLSR (коэффициент финансовой устойчивости проекта, отражающий возможность покрытия долга доступными денежными потоками в период до погашения долга) — не менее 1,3; обязательным является наличие проекта планировки территории и разрешения на строительство. В «собственное финансовое участие» застройщика можно включить все затраты, которые он понес до открытия проектного финансирования, — от приобретения земельного участка до расходов на маркетинг. А при «хорошем» LLSR можно добиться дополнительного снижения обязательной доли собственного финансового участия в проекте. Позитивную роль в деле получения проектного финансирования сыграла проработанная маркетинговая концепция проекта, его адресная направленность — без нее трудно рассчитывать на стабильные продажи. И еще: не надо «мельчить», определяя масштаб застройки. Оптимальный размер земельного участка для комплексного ИЖС, с учетом необходимости

разработки единого проекта планировки территории, создания дорожной инфраструктуры и т. п. — от 20 гектаров; на таком участке можно разместить 200-250 домовладений, что позволяет обеспечить нормальную рентабельность проекта в целом.

Как сообщает председатель Экспертного совета Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России, председатель Комитета Российского Союза строителей по малоэтажному жилищному строительству Константин Пороцкий, застройщиком, с которым заключают ДДУ покупатели будущих индивидуальных домов, вправе выступать только юридическое (не физическое) лицо. «Под проект лучше всего создать отдельную компанию без истории. Если же юрицию, ведущую проект, окажется «с историей», то банк, прежде чем вступать в проект, скорее всего, попросит расторгнуть все предыдущие договоры, заключенные этой компанией, либо перевести их на другое юрлицо. Так или иначе, должно быть обеспечено субординирование возможных долгов юрлица с условием первоочередности выплат банку», — разъясняет Константин Пороцкий.

Генподрядчиком проекта по комплексному ИЖС в составе МЖК может выступать только компания с опытом возведения хотя бы пяти домов ИЖС или строительства МКД. Лучшая схема, предпочитаемая банками, — когда единый генподрядчик управляет группой субподрядчиков и контролирует платежи. Допустимо, если застройщик и генподрядчик совмещены в одном юрлице.

Подключайте КРТ

Комплексную индивидуальную застройку можно реализовывать не только на земле, выкупленной в собственность и на период строительства находящейся в залоге у банка, но и на арендованных землях. Если застройщик, заключающий с гражданами ДДУ на ИЖС, является не собственником, а арендатором земли, срок договора аренды земельного участка должен превышать общий срок строительства, согласованный банком и зафиксированный в финансовой модели проекта. В этом случае право аренды земли станет предметом банковского залога.

При работе на арендованной земле полезно применить механизм КРТ. В договоры о КРТ можно включить использование тех или иных видов господдержки (например, инструментов из «Инфраструктурного меню» от «ДОМ.РФ», или возможностей Фонда развития территорий — в части государственного финансирования расселения аварийного жилья и т. п.).

Начальник Управления архитектуры и градостроительства Минстроя Новосибирской области Екатерина Савонина добавляет: решение о КРТ по инициативе органов местного самоуправления может стать спорным в продвижении комплексной индивидуальной застройки еще и потому, что в этом случае пирамида подготовки градостроительных документов превращается, занимая удобное для застройщика положение. Местные власти сразу возьмут на себя обязательство на основании проекта планировки скорректировать документы более высокого уровня — правила землепользования и застройки, схему территориального планирования или генплан.

«То есть вы можете начинать работать по проекту планировки, а орган власти параллельно будет вносить изменения в градостроительную (более высокого уровня)», — поясняет для застройщиков Екатерина Савонина. Если решение о КРТ принимается по инициативе правообладателя, такой ход будет невозможен, придется провести публичные слушания. Имеет смысл подготовить и вынести на суд общественности сразу три документа: генплан, правила землепользования и застройки, проект планировки, пострахившись провести их через данную процедуру за один раз.

«Подводным камнем» на пути использования механизма КРТ может оказаться недостаточный уровень юридической компетентности администраций поселений, мещающий им на должном уровне готовить и прорабатывать проекты КРТ; к тому же у поселений нет ресурсов для обеспечения проектов КРТ необходимой социальной и прочей инфраструктурой. Выход здесь видится в передаче соответствующих полномочий на более высокие уровни управления.

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

Оксана САМБОРСКАЯ

Словосочетания «креативные индустрии», «городская креативная среда» звучали все дни работы Петербургского международного экономического форума. Именно на них возлагаются большие надежды при развитии малых городов и городской среды.

Этой теме была посвящена сессия, прошедшая на площадке Урбан Хаб. Эксперты сессии, среди которых были член Экспертного совета Минстроя России, советник губернатора Ивановской области, генеральный директор АНО «Центр территориального развития» София Познанская, заместитель директора Департамента стратегических проектов Минстроя России Юлия Талалайкина, директор по развитию городской среды «ДОМ.РФ» Антон Финюгов, президент АНО «Креативная экономика» Марина Абрамова, генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров, пришли к выводу о необходимости создания при Экспертном совете Минстроя России рабочей междисциплинарной группы экспертов в сфере развития городской среды и развития креативных индустрий. «Такая системная единица может объединить работу профильных ведомств, институтов развития, таких как АНО «Креативная экономика», «ДОМ.РФ», «ВЭБ.РФ», Президентский фонд культурных инициатив, Фонд президентских грантов. Существующие проекты необходимо проанализировать, предложить новые и синхронизировать существующие меры поддержки комплексных проектов развития городской и креативной среды», — отметила София Познанская.

Вопрос, что может удержать жителей в небольших городах, — один из самых главных в современной государственной внутренней политике.

По данным ВЦИОМ, почти четверть населения малых городов планирует покинуть свой город. У молодежи есть запрос на реализацию в креативных профессиях и творческом бизнесе. При этом креативные индустрии, по мнению россиян, более развиты в крупных городах — Москве и Санкт-Петербурге (40%), в городах-миллионниках (16%).

Решение проблемы — развивать такие индустрии на местах. «Развитие креативных индустрий может помочь творческой реализации населения малых городов и способствовать сокращению миграционного оттока населения. По результатам опроса, 32% населения малых городов готово проявить себя в креативных профессиях, 7% уже работает в индустрии», — говорит Валерий Федоров.

По словам Антона Финюгова, сейчас есть тренд на создание бренда места, стремление сделать территории интересными, модными. «Помимо редевелопмента и реконструкции, этого можно достичь с помощью развития креативной экономики и создания современных общественных пространств», — считает Антон Финюгов. Среди наиболее интересных проектов «ДОМ.РФ» в контексте креативных индустрий — зонирование исторического центра Улан-Удэ, ревитализация Морозовского городка в Твери, создание культурно-делового центра города Иваново на месте квартала старых мануфактур. «Современные общественные пространства становятся точками притяжения, у населения снижается потребность в поиске досу-

га в мегаполисах, у туристов же появляется Агентство развития Норильска, активно ра-ное выставочное пространство.



Модная территория

При Минстрое создадут рабочую группу по развитию городской креативной среды

стимул увеличить время присутствия в городе», — добавил Антон Финюгов.

Примером развития городских пространств, появления к ним интереса как у жителей, так и у туристов, уже немало. Архитектор, основатель архитектурной мастерской «Арканиа» Никита Выходцев рассказал о городе Альметьевске, где развивается проект Digital Академия, наглядно демонстрирующий, как креативные индустрии могут трансформировать городскую среду и предложить молодежи новые образовательные возможности. Академия, созданная в рамках общественного центра «Алметь», объединяет образовательные онлайн- и офлайн-практики, предоставляя детям и подросткам доступ к курсам по цифровым навыкам. Структура Digital Академии включает компьютерные классы и специализированные студии, где проходят занятия по программам Adobe Photoshop, Illustrator и другим. Здесь молодые участники изучают дизайн, анимацию для социальных сетей, создание корпоративных видео и монтаж. Инвестором проекта выступил благотворительный фонд Татарнефть. Благодаря его поддержке формируются сообщества активных людей, способствующие развитию культурных и образовательных инициатив в городе.

Еще один пример — Норильск, где креативные и социальные проекты курирует

ботающее над созданием и расширением пространств для креативных индустрий, туризма и развитием малого и среднего бизнеса в Норильске. «Одним из значимых проектов стал IT-куб — школа технологических стартапов для подростков, где они занимаются разработкой проектов, способных повлиять на жизнь горожан», — рассказал Никита Выходцев. Еще одним важным норильским проектом стала реставрация и адаптация советского наследия — общественно-культурного центра «Башня», где создается креативное пространство с библиотекой, аудиторицей и кафе, становясь притягательным местом для общественных встреч горожан.

Много интересного происходит и в других уголках страны. В Палехе с 2020 года работает арт-центр «Мастерские» — новое творческое и выставочное пространство в старых стенах палехских художественных мастерских начала XX века. В 2018 году было принято решение о реконструкции художественных мастерских, и уже в мае 2021-го состоялось их торжественное открытие в рамках программы фестиваля «Палех. Воскресение». Возрождение этого здания несет в себе надежды на перезагрузку палехского искусства. На первом этаже креативного пространства расположились арт-кафе и коворкинг — место для встреч художников, обсуждения творческих планов, на втором — круп-

На этом в Палехе не остановились. В 2023 году в городе начался «перезапуск» территории льнозавода — тогда в городе состоялась первая Сельская биеннале современного искусства «Преображение». Льнозавод стал площадкой для размещения ее инсталляций. Мероприятие привлекло внимание к площадке, в том числе со стороны СМИ. За время проведения мероприятий площадку посетили более 5 тыс. человек, в числе которых и потенциальные девелоперы и инвесторы.

В Юрьевце реализуется креативное пространство ЛАБА3. Это место силы, где артисты, музыканты, писатели и другие творческие люди могут не только создавать свои произведения, но и передавать свой опыт, вдохновение и знания следующему поколению. Пространство становится платформой для обмена идеями, коллабораций и формирования уникального творческого сообщества. Объект уже готов к организации всевозможных событий. В сентябре там планируется проведение совместно с Музеем архитектуры имени Шусева выставки, посвященной братьям Весниным.

Конечно, кластеры креативных индустрий, размещенные в неухоженном городе, дадут меньший эффект и вряд ли удержат жителей. Для того чтобы сделать города интересными для жизни, работают программы благоустройства. Но, отмечает Юлия Талалайкина, благоустройство — лишь один элемент преобразования малых городов и исторических поселений, катализатор к развитию, оно не может быть самодостаточным: «Ключевая задача руководителей на местах — соединить проекты городской среды и креативных индустрий в едином пространстве. При разработке концепций развития малых городов обязательно должны быть блоки по креативным индустриям и связям с локациями».



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная Газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону +7 (495) 987-31-49

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ P2012 – на полгода

■ P3475 – на год

ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ!

Для предприятий и организаций:

■ P2011 – на полгода

■ P3476 – на год

Курс на полицентричность

Почему застройщик в развитии городов является инструментом второго или даже третьего порядка



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Основатель Школы девелопера, организатор Всероссийского форума «Лучшие продуктовые решения и тренды недвижимости» из серии FORCITIES, директор по развитию и консалтингу KEY CAPITAL Эвелина ИШМЕТОВА рассказала «Стройгазете» о перспективах развития мегаполисов и загородного жилья, о мировых трендах градостроительства, а также о роли застройщиков и городских властей в формировании комфортной среды для жизни.



Эвелина Шавкатовна, расскажите, почему для современных городов важно уходить от таких понятий, как спальные районы. Почему уже неактуальна структура моноцентричности?

Начнем с того, что большинство классических урбанистических теорий не было рассчитано на ту численность населения, которую мы имеем сейчас в городах-миллионниках. И теперь мы наблюдаем, что размер спальных районов, а значит, и нагрузка на транспорт, связанная с перемещением на работу, с маятниковой миграцией, выросли за последние десятилетия настолько, что сама концепция разделения города на спальные районы, отдельные от мест приложения труда, стала неэффективной. И дальше развиваться по этому сценарию — самоубийственно для городов.

Поэтому структура моноцентра, да и какой-либо вообще монофункции в урбанистике с каждым годом, с каждым витком эволюции урбанистической мысли становится все более и более неприменимой к будущему городов на всей планете, причем Россия в этом плане является догоняющей страной, потому что в 1980-1990-е мы упустили часть трендов.

Если говорить о полицентричности города, или, другими словами, многофункциональности, устойчивости отдельных районов, то в свое время на эту тему было сказано немало копий, и на текущий момент мы имеем дело с несколькими разноплановыми задачами в части развития и городов как таковых, и отдельно взятых районов в составе города. И то, и другое нуждается в определенной четко сформулированной и понятной всем участникам процесса стратегии.

То есть и у города, и у района должна быть детально прописанная программа развития, где ясно определено, в какой локализации и что у нас строится и почему принята именно такая модель, поскольку, например, концепция города-курорта очень сильно отличается от концепции города, который видит свое будущее как промышленный город или наукоград. Id est концепция и стратегия первичны и должны быть прописаны вне зависимости от той идеологии, философии и урбанистической мысли, которые на текущий момент в мейнстриме. Когда у города есть своя уникальная стратегия, в рамках этой стратегии можно прогнозировать и рассчитывать, какие функции, инструменты нужны для того, чтобы в конечном итоге прийти к поставленной цели, просчитать различные пути движения к ней в зависимости от разных моделей развития, например, от быстрого прироста населения или существенного влияния политического или экономического фактора и так далее. Это даст возможность моделировать различные сценарии: спрогнозировать, когда и сколько всего будет жителей, сколько из них детей и пенсионеров, сколько потребуется рабочих мест и работники каких специальностей будут востребованы, сколько им всем нужно будет квадратных метров жилья, социальных, культурных, коммерческих объектов. И тогда уже станет понятно, какая задача у местной власти, а какую роль в этом процессе будут играть коммерческие застройщики.

Как застройщик может способствовать этой полицентричности города, устойчивости отдельных районов, созданию рабочих мест в бывших «спальных районах»?

Может, кому-то покажется крамоллой то, что я сейчас скажу, но застройщик в части развития городов является, на самом деле, инструментом второго или даже третьего порядка. Локомотивом в определении будущего лица города, безусловно, должны выступать муниципальные власти. Именно город, регулятор, должен определить, где, что и сколько запланировано, а потом уже составить некое исходное техническое задание, где будет зафиксировано: здесь городские власти сами будут застраивать, а другие локации передаются на определенных условиях коммерческим застройщикам. И только когда все эти предварительные шаги будут выполнены, тогда застройщики на заданных условиях или, может быть, на скорректированных новых условиях, о которых они договорились, заходят на те локации, которые обозначены властью.

Сейчас перед Москвой стоит задача рассредоточить рабочие места, чтобы избежать транспортного коллапса, масштабной маятниковой миграции. Городские власти на основании анализа генплана, больших данных перемещений, огромного количества другой информации планируют создание рабочих мест в той или иной локации. Мы знаем, что с коммерческой точки зрения разные районы города привлекательны по-разному и для разных инвесторов. Например, так сложилось, что в одном районе актуальнее офисная недвижимость, в другом — жилая, есть исторические локации, где нужны туристические, развлекательные объекты. Соответственно, они абсолютно по-разному востребованы у разных арендаторов.

И вот переходим к вопросу, как застройщик может способствовать созданию рабочих мест. Он может создавать либо коммерческие помещения на первых этажах, либо

отдельно стоящие ТРЦ, апартментные комплексы гостиничного типа или гостиницы. Также это могут быть помещения так называемого Light Industrial — это отдельный формат, дальше по сложности реализации идут курортные объекты и полноценные производственно-складские комплексы. Все эти объекты дают рабочие места, но надо иметь в виду, что у разных по функционалу объектов на выходе разное количество рабочих мест, и существует большая разница между тем, строишь ли ты складской комплекс класса А, требующий минимального количества сотрудников для обслуживания, или гостиничный объект. При этом не каждый район подходит для строительства указанных объектов, поэтому регулятору, городским властям надо максимально внимательно прорабатывать концепции функционального зонирования территорий на ранних этапах и более четко определять требования к функционалу, который не застройщик должен придумывать, исходя из своих фантазий и имеющихся договоренностей с тем или иным оператором, а городские власти диктовать. Возможно, им это нужно делать в более плотном сотрудничестве с девелопером.

Следует ли городу изменить свой подход к процессу планирования и градостроительства?

В Европе, например, более глубокий процесс погружения городских властей в проработку будущих территорий — требования к девелоперам больше, они более конкретные, более детально и подробно прописаны, чем у нас. И все это сделано не «с кодачка», а на основании глубоких исследований, которые на более ранних этапах проводятся по заказу городской администрации за счет ее бюджета. Это и маркетинговые исследования, и исследования инженерно-технических возможностей территорий, и общественные слушания, всестороннее вовлечение в проект будущих стейкхолдеров для того, чтобы определить максимально функциональные потребности и сделать территорию как можно более интересной и востребованной, уникальной для тех, кто будет ею впоследствии пользоваться. Да, это более трудозатратно и ресурсоемко для города, но пока другого пути человечество не придумало.

К чему в долгосрочной перспективе приведет обособление городских районов? Куда вообще должны двигаться урбанисты в перспективе 20-30-50 лет? Как это увязывается с принципами устойчивого развития?

Урбанисты не имеют другой концепции, нежели двигаться в сторону укрупнения городов, а загородная жизнь будет в будущем, скорее, привилегией для тех, кто может себе это позволить. Мне кажется, что сельское хозяйство максимально уходит в сторону химии, биологии и генетики, поэтому ручного труда в агропромышленном секторе требоваться будет все меньше. При этом возможность жить за городом и заниматься чистым органическим хозяйством будет именно у тех, кто окажется способен содержать такое хозяйство. Если сейчас у нас индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — это, скорее, про доступность жилья в сравнении со стоимостью квадратных метров в городских квартирах, то в будущем, с развитием инфраструктуры за городом, стоимость жизни в секторе ИЖС сильно вырастет. Поэтому, думаю, жизнь будет больше концентрироваться вокруг крупных городов, соответственно, крупные города должны стремиться, насколько это возможно, стать более устойчивыми со всех точек зрения и попытаться вписать в себя все те функции, которые диктует им современное общество.



Беседовала Анна ВАЛЬМАН

Активное строительство, ведущееся в Москве в последнее десятилетие, заметно меняет характер и качество городских районов. Ряд территорий наполняется новыми смыслами, в столице появляются дополнительные места притяжения, что ломает стереотипы о классическом соотношении центра и периферии в мегаполисе. Изучив соответствующие вопросы, специалисты Высшей школы экономики предлагают меры по повышению привлекательности городской среды. О результатах этой работы рассказал в интервью «Стройгазете» декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений МИХАЙЛЕНКО.



Евгений Константинович, как понять, где в Москве заканчивается центр и начинается периферия? Центр — это средоточие смыслов, своего рода выразитель смыслов всего города, а применительно к Москве как столице — и идеи, смысла и сути нашей страны. В этом отношении центр — это те объекты, которые значимы прежде всего не только и не столько для москвичей, но и для всей России.

Конечно, границы центра в рамках Садового кольца ушли в прошлое, и сегодня центр для нас — уже территория в пределах Третьего транспортного кольца. Другое распространенное представление о границе центра и периферии — внешняя граница Центрального административного округа. Но мы в своих исследованиях используем и еще более широкое представление о центре — как о районах ЦАО и граничащих с ним.

Кроме того, для разных целей эту границу следует проводить в разных местах. Например, граница центра деловой Москвы видится шире границы центра театральной столицы: по крайней мере, в первом случае «Москву-Сити» точно нужно будет включить в центр, а вот во втором — едва ли.

Как сегодня можно охарактеризовать московскую периферию — что это за территория, чем жизнь в них отличается от других районов?

Периферия — это противоположность центру. В отличие от парадного и официального центра, притягивающего туристов и москвичей из других районов своим лоском, своими заведениями и развлечениями, порой и мирового класса, периферия — это прежде всего зона «домашняя», комфортная, уютная. И задача градостроительной политики — сделать ее не просто «не-центром», а «другим центром», альтернативой тому, что многим москвичам не нравится в традиционном центре города. Периферия по определению — территория не шумная, не перенасыщенная, не перенасыщенная разными функциями. Жизнь здесь размеренная, спокойная, функциональная и удобная. По крайней мере, к этому мы все должны стремиться.

Насколько значительным, по вашему мнению, выглядит дисбаланс в развитии центральной и периферийной частей Москвы сегодня?

Дисбалансы центра и периферии вечны, поскольку именно по этим дисбалансам мы и разделяем центр и периферию. Они, в свою очередь, определяют различия в образе жизни между стремительным, шумным, расчетливым, круглосуточно активным центром и спокойной, размеренной, обособленной и «домашней» периферией. Это не лучше и не хуже — это просто по-другому, и каждый горожанин выбирает район по своим предпочтениям.

А есть ли в Москве то, что называется «трущобы», в Москве по-настоящему депрессивные районы без каких-либо точек притяжения?



Москва для комфорта

Евгений Михайленко о гармонии жизни в любом районе мегаполиса

Вообще-то трущобами принято называть не вполне легальное жилье. В российской действительности характерным примером этого могло бы быть жилье, устраиваемое в гаражных кооперативах, или населенные мигрантами строительные городки. Однако большая часть подобных «зон отчуждения» для Москвы уже в прошлом.

Что касается депрессивных районов, то надо признать — стандартизированная застройка типовым жильем многие годы способствовала тому, чтобы периферия Москвы в массе своей становилась «безместьем», то есть территорией без уникальных смыслов, без точек притяжения, без гордости местных жителей за свою малую родину.

Однако в последнее десятилетие благоустройство Москвы и, в частности, ее периферии, создание там новых «народных парков» и общественных пространств сделало эти территории комфортными и уж точно не депрессивными. Задача культивирования разнообразия, стимулирования создания уникальных образов и локальных идентичностей актуальна, она остается на повестке дня — это позволит создать точки притяжения и дать предметы локальной гордости и местного патриотизма в каждом районе.

А как жители реагируют на такую градостроительную политику? Отмечается ли стремление людей переехать из периферийных районов в центр?

Можно уверенно сказать, что центр Москвы перестал быть единственной точкой притяжения в городе; теперь далеко не все стремятся в центр, как это было на первой стадии урбанизации. При этом на окраинах столицы и в пригородах встречаются две разнонаправленные тенденции. С одной стороны, мигранты, как внешние, так и внутренние, привлеченные предоставляемыми здесь возможностями, по-прежнему стремятся в Москву, но из-за дороговизны недвижимости оказываются на ее периферии. С другой стороны, сами москвичи, уставшие в центре от шума, загазованности, перенасыщенности и

концентрации всего, с удовольствием переселяются на окраины и особенно в пригороды — это явное свидетельство субурбанизации. Кстати, падение стоимости жилья от центра к периферии также способствует этой тенденции, но здесь мотивы переселения могут быть иными, более сложными.

Так что стремление переехать из периферийных районов может быть связано либо с проявлениями той же субурбанизации, когда из многоэтажных спальных районов люди стремятся выехать в зеленый спокойный пригород, либо с привлекательностью тех или иных районов внутри самой периферии — когда речь идет, например, о переезде из Бирюлёва в Ясенево или из Матвеевского в Крылатское.

Можно ли градостроительными или управленческими мерами «подтянуть» периферию до уровня центра?

В том-то и дело, что периферию не надо «подтягивать» до уровня центра. Ей нужен собственный уровень: с качественным благоустройством, современным жильем, функциональными общественными пространствами, удобным транспортом, комфортной городской средой.

Напротив, в этом случае следует культивировать различия, и речь не только об отличиях центра от периферии, но, скорее, о формировании разнообразия каждого района. Ведь уникальные образы могут сделать его отличающимся от других, а значит, любимым и дорогим для местного сообщества. Отказ от стандартизации в строительстве и благоустройстве при сохранении высокого достигнутого уровня комфорта — вот мера и цель городской политики, направленная сегодня на конструирование разнообразия периферии. И именно она позволит сделать каждый район уникальным, а значит, столь же ценным для его жителей, как и некогда центральные районы.

Столичные власти сегодня продвигают принцип полицентричности при развитии городских районов. Не приведет ли это к

усилению обособленности отдельных территорий — людям просто незачем будет уезжать из своего района?

Надо понять, что полицентричность, напротив, стимулирует межрайонные передвижения людей, делая их более разнообразными, более осмысленными и комфортными. Уникальность локальных центров обеспечивает их привлекательность не только для «своего» района, но и для соседних территорий. Например, в Строгине развивается кластер водных видов спорта, в Тимирязевском районе — научно-образовательный; Чертаново известно уникальным жилым кварталом советского модернизма, а Измайлово — прямоугольной сеткой Парковых улиц, соединяющей в сознании жителей образ тихого зеленого района.

Учитывая сложившуюся в Москве ситуацию, можно констатировать дефицит каких объектов испытывает город?

Надо признать, что московской периферии все еще недостает уникальных объектов, которые бы выражали ключевые особенности каждого района, наполняли их смыслом и основаниями для формирования локального сообщества. И здесь не менее важно, чтобы эти объекты создавались на основе инициатив жителей, в тесной связи со сложившимися районными ценностями.





ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: интервью победительницы Конкурса профмастерства в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве» Эльвиры Кудрявцевой



Кто в теремочке живет?

Завершились работы по реставрации знаменитой усадьбы Шервудов

Антон МАСТРЕНКОВ

После завершения всех работ по восстановлению и реставрации исторической «Городской усадьбы Шервудов» в ней расположилась штаб-квартира группы UNK — экосистемы комплексного проектирования объектов, дизайна интерьера, а также развития и благоустройства территорий. Вместо фактически заброшенного здания вновь появился сказочный терем, который стал не только офисом, но и настоящей достопримечательностью, точкой притяжения и культурной жизни Донского района Москвы.

«Усадьба Шервудов» представляет собой двухэтажное каменное здание в псевдорусском стиле, построенное в 1911 году по проекту Николая Бутусова. В начале прошлого века в нем жил Владимир Шервуд — создатель Исторического музея на Красной площади. В советское время здание перешло в соб-

ственность завода «Красный пролетарий», и в тереме разместили контору.

Позднее дом был выкуплен частными собственниками, которые пытались перестроить его под офисы, однако попытки оказались тщетными. Дошло до того, что в 2022 году, когда здание выкупила группа UNK, в подвале терема работала майнинговая ферма. Специалисты бюро разработали проекты реставрации здания, его приспособления под нужды современного офиса, благоустройства прилегающей территории, после чего воплотили эти планы в жизнь.

Важно отметить, что все работы на объекте были согласованы с Департаментом культурного наследия столицы, так как перед командой UNK стояла задача максимально бережно преобразовать исторический особняк со старинным фасадом. По задумке авторов проекта, снаружи важно было воссоздать сказочный теремок, богато украшен-



ный лепниной, а внутри — создать минималистичное и технологичное пространство. Облик строения и прямая отсылка к национальной старине стали одновременно и сложностью, и уникальной чертой проекта.

Архитекторы действительно деликатно работали с историческим пространством, так что усадьба Шервудов сохранила архитектурную уникальность. В интерьерах повторяется декор, схожий с фасадным, в некоторых помещениях сделаны сводчатые перекрытия, во входной группе воссозданы элементы с лепниной, на минус первом этаже сохранены своды «Монье».

Желание сохранить шарм дома потребовало и ряда нестандартных решений. Например, для создания идеального микроклимата решено было отказаться от приборов отопления в пользу теплых полов. Именно поэтому в качестве напольного покрытия выбран нетипичный для офисов керамогранит, поскольку он обладает лучшей теплопроводностью по сравнению с обычным камнем.

Отличительной особенностью является также и то, что все углы внутри здания закруглены, это решение помогло создать единый ансамбль старинного фасада с современным интерьером. Древнерусский стиль сохранен и в дизайне окон, причем увеличение угла расвета оконных проемов позволило расширить зону естественного освещения. Минималистичную концепцию визуально поддерживает монохромный



светлый интерьер, контрастирующий с необычным фасадом, а ярким акцентом в дизайне интерьера стала центральная лестница, связывающая все этажи здания, выполненная с подлинными чугунными балясинами, окрашенными в красный цвет.

Общая площадь здания составляет 1,5 тыс. кв. м, оно разделено на зоны по восьми направлениям группы. Также в тереме размещено 13 переговорных с интегрированными системами бронирования, каждая из которых названа в честь одного из знаковых градостроительных проектов, созданных специалистами UNK. В подвале, где некогда была майнинговая ферма, находятся общественные пространства: корпоративное кафе и зал-лекторий с амфитеатром и экраном для презентаций. Здесь планируется проводить не только внутренние, но и внешние мероприятия, формируя тем самым новую профессиональную и культурную локацию.

