1 трлн рублей на 4 года выделен регионам в рамках проекта «Инфраструктурное меню» с. 5

Эффективная модель управления тарифами и расценками на жилищно-коммунальные услуги с. 6

Консолидированные усилия жителей, власти и бизнеса по оживлению малых городов с. 14

Издается с апреля 1924

100 лет

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР МИНСТРОЯ РОССИИ

www.stroygaz.ru

№6 (10783) 16 февраля 2024

Рубли и километры

В Москве прошел форум «Инфраструктурные инициативы бизнеса»

Владимир ТЕН

«Поддержка и развитие инфраструктурных инициатив бизнеса, расширение механизмов опережающего строительства и привлечение внебюджетных средств в приоритетные проекты» — это те задачи, которые поставили перед собой организаторы мероприятия в лице Ассоциации инфраструктурных инвесторов и кредиторов (АИИК) при поддержке РСПП.

Не противоречия, но сотрудничество

Заявленная цель мероприятия — «выработать предложения по повышению инвестиционной привлекательности инфраструктурных проектов, а также по механизмам привлечения внебюджетного финансирования в приоритетные проекты страны». Все одобренные на форуме инициативы, как обещают организаторы, будут направлены в правительство для дальнейшей проработки.

Пленарное заседание прошло весело, даже название звучало задорно и подразумевало некое противостояние — «Банки: заработок на инфраструктуре или стимулирование экономического развития?». Кроме того, модератор, вице-президент РСПП, председатель комитета РСПП по инвестиционной политике, институтам развития и ГЧП Игорь Вдовин выстроил порядок предоставления слова таким образом, что банкиры выступали в завершение сессии, попав в положение оправдывающихся. Но обо всем по порядку.

Первым слово получил директор Департамента строительства правительства РФ Максим Степанов, который дипломатично попенял организаторам на название сессии, отметив, что никакого противостояния нет, напротив, все сотрудничают и ищут пути к эффективной работе. То есть нет противоречия в стремлении зарабатывать и одновременно стимулировать экономическое развитие. Строительная отрасль страны набрала очень хороший темп, и его необходимо поддерживать, особенно в момент, когда у государства есть более приоритетные задачи, что ограничивает приход крупных бюджетных инвестиций. Вместе с тем, по его мнению, сложилась непростая ситуация с реализацией инфраструктурных проектов в связи с высокой стоимостью внебюджетного финансирования. По мнению Максима Степанова, есть предпосылки в обозримом будущем для снижения ключевой ставки.

с. 5

На этапе согласования

Минстрой России и РСПП усиливают взаимодействие в сфере технического регулирования

Алексей ТОРБА

Недели российского бизнеса (НРБ) давно уже стали ключевым мероприятием Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП). В рамках его деловой программы проходят форумы, на которых обсуждаются предложения по самым важным направлениям взаимодействия государства и бизнеса, вырабатываются решения, касающиеся практически всех отраслей экономики. В этом году очередная НРБ, прошедшая с 6 по 14 февраля, началась с форума «Стратегические направления развития технического регулирования и стандартизации», на котором одной из основных тем стало взаимодействие Минстроя России и РСПП.

Безопасность прежде всего

Открывая заседание, президент РСПП Александр Шохин отметил, что нормативное обеспечение строительного комплекса России является одной из актуальных текущих задач. По его словам, сейчас подводятся итоги выполнения «дорожной карты» по взаимодействию РСПП и Минстроя России в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве на 2022-2023 годы, которая была принята после выполнения «дорожной карты» 2021 года. По словам президента РСПП, в ходе реализации второй «дорожной карты» с Минстроем России удалось добиться сокращения обязательных требований, в значительной части переработать массив сводов правил и стандартов и с 96 до 32 сократить количество административных процедур.

В настоящее время подготовлена третья «дорожная карта» сотрудничества РСПП и Минстроя России, направленная, в частности, на защиту строительного рынка России и стран Евразийского экономического союза (ЕАЭС) от некачественной и фальсифицированной продукции через введение обязательных требований с использованием инструментов стандартизации и сертификации. Спикер напомнил, что государственный контроль и надзор за требованиями 13 технических регламентов ЕАЭС в последние годы не осуществлялся. В связи с этим РСПП обратился в правительство с просьбой о восстановлении контроля и надзора за выполнением требований этих технических регламентов и был услышан. «Наши предложения поддержаны — сегодня мы выходим на эксперимент по восстановлению государственного контроля и надзора за производством ряда строительных материалов и изделий. Надеемся, этот эксперимент будет распространен на другие виды продукции и регламенты», — заявил Александр Шохин.

с. 4

НОСТРОЙ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Антон Глушков о процессе внедрения технологий информационного моделирования с. 2

НОВОСТИ

К столетию «Строительной газеты» редакция публикует воспоминания ветеранов издания с. 15

КОРОТКО

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА

С 2017 года в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» благоустроено 34 541 общественное пространство и 76 769 дворов в более чем 5,5 тыс. муниципальных образований, сообщил на совещании президента России с членами правительства РФ глава Минстроя России Ирек Файзуллин. Цель проекта — к 2030 году улучшить качество городской среды в полтора раза и увеличить долю российских городов с благоприятной средой до 80%.

ЗАГОРОДНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В IV квартале 2023 года, по данным «Авито Недвижимости», спрос на дачи сократился на 45%, на дома и коттеджи — на 21%, на таунхаусы — на 17%, при этом предложение в среднем по России снизилось на 11%, а цены выросли на 14%. Стоимость земли под строительство жилых домов и сельскохозяйственные нужды прибавила 12% за сотку, под личное подсобное хозяйство — 11%, промышленного назначения — 5%. По итогам 2023 года доля инвестиций в земельные участки под жилье составила 27% в общем объеме инвестиций в недвижимость (максимум в 2021 году достигал 57%). По прогнозам CORE.XP, вслед за ослаблением конъюнктуры рынка жилой недвижимости в 2024 году можно ожидать сокращения инвестиций в земельные участки на 46% и уменьшения их доли до 22% в общем объеме инвестиций в недвижимость.
В то же время «Банк ДОМ.РФ» отмечает существенный рост числа ипотечных заявок на строительство частных домов. По этому показателю лидируют Подмосковье (4 млрд рублей), Краснодарский край (2,7 млрд), Москва (2,4 млрд), Татарстан, Тюменская, Ростовская и Ленинградская области.
В свою очередь, NF Group проанализировала рынок аренды элитных коттеджей в Подмосковье. По итогам года количество арендованных объектов увеличилось на 26%, средняя стоимость аренды выросла на 23% (до 1,3 млн рублей в месяц), средняя площадь — на 8% (до 767 кв. м).

19 февраля исполняется 75 лет генеральному директору Ассоциации «СРО «ВГАСУ-строй» Алексею Николаевичу БОРИСОВУ

Уважаемый Алексей Николаевич!

В этот славный день примите наши сердечные, искренние поздравления и добрые пожелания в связи с Вашим юбилеем!

За годы плодотворной работы Вы проявили себя как серьезный руководитель, грамотный специалист, человек с неиссякаемой энергией, твердыми принципами и убеждениями, который принимает самые ответственные решения на благо развития строительной отрасли Воронежской области. Исключительный профессионализм, многогранные знания и накопленный опыт прочно закрепили за Вами репутацию руководителя высочайшего уровня.

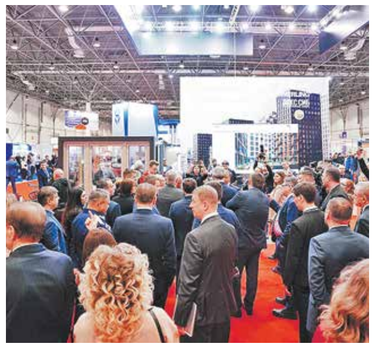
От всей души желаем Вам сохранять энергию и силу духа, неиссякаемый оптимизм и крепкое здоровье. Пусть Ваша жизнь будет наполнена пониманием и поддержкой единомышленников, любовью родных и близких. Пусть сбудутся Ваши сокровенные желания и устремления, приумножится все хорошее, что есть в Вашей жизни. Пусть каждый день приносит Вам радость и хорошее настроение, а Ваш дом будет полон света, добра и уверенности в будущем.

Коллектив Ассоциации «СРО «ВГАСУ-строй»

Определяя стратегию

В ходе «Сибирской строительной недели» на первый план вышли вопросы импортозамещения и цифровой трансформации отрасли

Сергей ВЕРШИНИН



В Новосибирске с 13 по 16 февраля проходит Международная форум-выставка «Сибирская строительная неделя» — ежегодное отраслевое событие Сибири и Дальнего Востока. В этом году заявки на участие подали более 350 компаний из России, Белоруссии, Индии, Ирана, Китая, стран Средней Азии. На выставке представлены материалы, оборудование, инструменты, инженерные системы и техника для промышленного, гражданского и инфраструктурного строительства. Экспозиции охватывают все этапы строительства: от проектирования до отделки.

Тон мероприятию задало расширенное заседание правления Российского союза строителей, где выступил замминистра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко. «За три года «Сибирская строительная неделя» по масштабам стала одним из самых значимых мероприятий для строительной отрасли страны. В настоящее время идет активное реформирование систем технического регулирования и ценообразования, административных процедур. Конечно, все это требует обсуждения профессионального сообщества. И площадка «Сибирской строительной недели», безусловно, — то место, где мы можем получить обратную связь и в дальнейшем решить эти задачи», — отметил он.

Большинство выступлений и дебатов были посвящены злободневным темам: технологическому суверенитету строительной отрасли, ее цифровой трансформации, вопросам регулирования.

Сделано в России

Выступавшие в целом сошлись во мнении, что страна успешно преодолевает санкционные ограничения и открывает новые возможности. Общее настроение выразил губернатор Новосибирской области Андрей Травников: «Технологический суверенитет, задача импортозамещения, те проблемы, с которыми мы в 2022 году столкнулись, были оперативно решены. Если посмотреть на реализацию крупных жилищных, социальных строительных проектов, то в целом мы научились обеспечивать стройку материалами, оборудованием, которые производятся преимущественно в РФ, иногда в дружественных государствах».

Обратил внимание на вопросы импортозамещения и Сергей Музыченко, подчеркнув, что для решения задач с подбором аналогов ранее импортировавшихся строительных ресурсов Минстроем РФ совместно с Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) успешно реализуется Каталог импортозамещения строительных ресурсов. По итогам 2023 года в него было включено более 3 800 позиций импортной продукции, из них более 3 600 — с подобранными аналогами отечественного производства либо производства дружественных стран по 90 категориям строительных ресурсов.

Инженеры, вперед!

В ходе расширенного заседания правления была затронута тема совершенствования технического регулирования строительства. Сергей Музыченко напомнил, что именно площадка «Сибирской строительной недели» уже на протяжении трех лет является местом, где профессионалы могут услышать друг друга и прийти к консенсусу. «Инициатива работы над многими мероприятиями была заложена именно здесь три года назад. Это и система технического регулирования, и система ценообразования», — сказал замминистра.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров озвучил основные новеллы системы технического регулирования в строительстве, призванные усилить роль инженеров. В числе ключевых задач: формирование оптимального баланса между обеспечением свободы экономической и предпринимательской деятельности и безопасности и качества продукции, создание системы нормативных технических документов в строительстве, основанных на параметрическом методе нормирования, перевод системы оценки соответствия в виде экспертизы в систему инжинирингового сопровождения и другие.

В свою очередь, президент Российского союза строителей Владимир Яковлев отметил, что нынешние успехи стройотрасли, позволяющие называть ее драйвером экономики страны, во многом были достигнуты благодаря эффективной регуляторной политике государства.

Ориентация — цифровизация

Знаковой темой форума стала цифровизация стройки. По словам Сергея Музыченко, цифровая трансформация ценна тем, что она — «инструмент обеспечения взаимодействия глобальных систем нормирования в строительной отрасли, которые, по сути, обеспечат реализацию любого проекта». Повышение эффективности управления, контроля и взаимодействия внутри рабочих процессов — вот чему будет способствовать более активное распространение цифровых технологий.

В этой связи важные вопросы в своем выступлении на пленарном заседании «От идеи к практике цифровизации строительной отрасли на федеральном уровне и в регионах» озвучил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, рассказавший о внедрении технологий информационного моделирования (ТИМ), которые как раз и позволяют одновременно и удаленно соединить проектные, производственные, управленческие и финансовые процессы.

«Два года назад, когда эта технология только появилась, по просьбе Минстроя РФ и НОПРИЗ мы организовали мониторинг, который на конец 2022 года показал довольно печальную картину: у нас почти 90% всех торгов в области проектирования, которые осуществлял муниципальный, государственный заказ, не содержали требований к информационным моделям. Прошлый год стал переломным: на конец года количество муниципальных, государственных контрактов, не содержавших требований к информационным моделям, снизилось до 32%! Поэтому я обращаю на это внимание, и сейчас в рамках формирования нового программного комплекса, который делает Минстрой России, мы хотим этот свой мониторинг «зашить», чтобы у нас было два ключа: ключ, который на сегодняшний день пропагандируют регионы, когда регион заявительно информацию грузит, и ключ, который формируем мы путем обработки всех контрактов, которые заключают члены СРО, для того чтобы сравнить наличие требований к содержанию информационной модели и довести этот показатель до 100%, как прописано в постановлении правительства».

Президент НОСТРОЙ также объявил, что с июля требования к ТИМ приходят в жилищное строительство. Обращаясь к девелоперам, Антон Глушков подчеркнул, что «если вы планируете пользоваться банковским финансированием, то соблюдение этих требований становится обязательным для всех участников жилищного строительства». Со своей стороны, НОСТРОЙ вместе с Главгосэкспертизой России будет контролировать этот процесс.

На пленарном заседании также выступил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. Он не согласился с мнением, что цифровизация строительной отрасли идет медленно. Она идет своевременно, считает замминистра. «У нас в ходу либо экстенсивный способ развития, либо интенсивный. И когда вы проходите определенный этап экстенсивного способа развития, вы понимаете, что следующий шаг — только через интенсификацию. Здесь появляется как раз цифровая трансформация. Начали мы с того, что просто убрали все старое, ненужное, и когда подошли к вопросу, как менять сам бизнес-процесс, тогда своевременно появилась цифра. И как раз с 2021 года у нас появилась реальная возможность эффективно использовать цифру, потому что часто во многих отраслях цифру внедряют раньше, чем надо, — и в ней разочаровываются. Мы сейчас находимся в уникальной точке бифуркации, когда внедрение цифры дает самый большой эффект», — резюмировал Константин Михайлик.

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

НОВОСТИ

Равнение на лидера

Более 3 млн кв. м жилья ввели в минувшем году в Татарстане

Татьяна ТОРГАШОВА

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

В республике подвели итоги работы строительного комплекса и обсудили планы на будущее. «В 2023 году республика побила собственный рекорд, введя в строй 3,4 млн кв. м жилья. Татарстан сохранил за собой лидерство в Приволжском федеральном округе, а среди регионов страны занял 6-е место», — сказал на республиканском совещании министр строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Марат Айзатуллин.

Результат предыдущего года оказался превышен на 8,6%. Из общего объема 1,7 млн «квадратов» составило индивидуальное жилищное строительство, 1,5 млн — многоэтажное жилье, 161 тыс. кв. м пришлось на дома, возведенные по социальной ипотеке.

По словам главы местного Минстроя, в республике реализовали пять госпрограмм, связанных с федеральными средствами, семь национальных проектов, а в общей сложности это составило более 4 тыс. объектов на общую сумму 126 млрд рублей. Например, по программе капремонта обновлено 740 многоквартирных домов, программой «Наш двор» было охвачено 960 дворов, в рамках программы формирования комфортной городской среды благоустроено 68 общественных пространств почти на 3 млрд рублей.

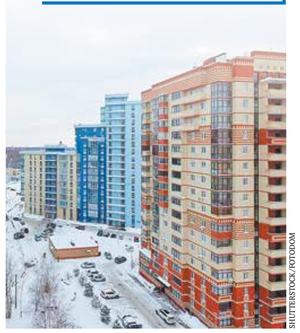
На совещании отмечено, что одной из важнейших особенностей минувшего года стал постепенный переход к агломерационному комплексному развитию территорий. Проведена масштабная работа по подготовке мастер-плана Казанской агломерации. Документ представляет собой программу развития данной территории на многие годы. Такую же работу региону предстоит выполнить по Камской агломерации.

Возможности по строительству жилья на этих земельных площадях огромны, но сдерживающим фактором служит недостаточный уровень обеспечения социальной и инженерной инфраструктурами. Поэтому к числу важных событий наступившего года в республике относят программу модернизации коммунальных сетей. «По этой программе из федерального бюджета нам выделено 2 млрд рублей. Общая программа года с учетом нашего софинансирования рассчитана на 2,7 млрд. Это большое подспорье, которое позволит возвести новые объекты», — отметил министр. Запуск проектов модернизации инженерной и дорожной инфраструктур в Казанской агломерации обеспечит заделы для ввода 10 млн кв. м жилья до 2035 года.

В текущем году Татарстан планирует ввести в эксплуатацию минимум 3,15 млн жилых «квадратов». Во всех муниципальных образованиях задание по вводу сформировано и утверждено. На республиканском совещании прозвучало, что в 2024 году уже сдано в эксплуатацию 376 тыс. кв. м жилья — 12% от годового плана. Предполагается, что в сегменте домов, возводимых в регионе по программе социальной ипотеки, в этом году 30,8 тыс. кв. м составит арендное жилье.

Кстати

В текущем году Минстрой республики, по словам Марата Айзатуллина, будет задействован в реализации 5 нацпроектов и 3 госпрограмм. Так, 42 объекта будет реализовано по федеральной программе «Формирование комфортной городской среды». К ним добавится 22 объекта по региональной программе благоустройства. Продолжится реализация 3 объектов по нацпроекту «Экология», главный из которых — реконструкция биологических очистных сооружений Казани.
А по нацпроекту «Здравоохранение» работы будут вестись на 128 объектах: 23 будет построено заново, остальные — капитально отремонтированы.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Водная карусель

Гидросепарация поможет выделить полезные фракции из бытового мусора

Алексей ЩЕГЛОВ

В Тульской области ввели в эксплуатацию комплекс переработки отходов, где впервые в России мусор разделяют при помощи воды. Этот метод называется гидросепарацией, и нельзя сказать, что он широко распространен в мировой практике обращения с отходами. Впрочем, за рубежом есть подобные проекты, доказавшие свою эффективность. И вот в России тоже решили использовать полезные свойства воды.

Как сообщили в пресс-службе Российского экологического оператора (РЭО), в конце декабря получено разрешение на ввод объекта под Тулой. На нем будут использоваться передовые технологии переработки несортированных смешанных коммунальных отходов, а также раздельно собранных коммунальных отходов.

«Гидросепарация позволяет разделить ТКО в зависимости от плотности на фракции в водной среде. Этот метод широко распространен в горнодобывающей промышленности, но в отрасли по обращению с ТКО это первый такой опыт. Подчеркну, что на объекте установлено преимущественно отечественное оборудование», — рассказал гендиректор РЭО Денис Буцаев.

Суть технологии заключается в том, что в водной среде некоторые отходы под действием силы тяжести оседают на дно специального накопительного резервуара, а другие, как, например, пластик, остаются на поверхности, и их собирают отдельно по мере их накопления. Также один из плюсов такого метода — устранение запахов: как известно, вода — природный нейтрализатор запахов, и все летучие ароматические соединения, выделяемые отходами, при гидросепарации «абсорбируются» водной средой.

Планируется, что на заводе в связке с другими инновационными технологиями будет отбираться и утилизироваться 60% полезных фракций от общего объема поступающих ТКО. В результате термического разложения сырья получается топливо, на котором работает оборудование завода. «Также у нас применена технология утилизации полимерных и других органических отходов методом термического разложения органического сырья в процессе низкотемпературного пиролиза. Так получается топливо, используемое при работе оборудования комплекса, а также зольноуглеродистый остаток, применимый для создания техногрунта», — отметил замгендиректора по региональному развитию и инфраструктуре РЭО Евгений Карелов.

Таким образом, функционирование производственных процессов на предприятии будет в максимально возможной степени организовано по замкнутому циклу. Это, с одной стороны, сделает его более независимым от внешних источников энергоснабжения, что удешевит всю работу. А с другой — снизит неизбежные вредные выбросы и минимизирует ущерб окружающей среде.

Отметим также, что стоимость создания объекта составила около 5,8 млрд рублей. Финансирование осуществлялось за счет средств инвестора с оказанием мер поддержки РЭО на сумму около 1,5 млрд рублей. Мощность нового комплекса по обработке ТКО — 480 тыс. тонн в год, возможности по утилизации — 208,8 тыс. тонн отходов в год.

с.1

В свою очередь, заместитель сопредседателя Комитета РСПП по промышленной политике и техническому регулированию Андрей Лоцманов добавил, что третьей «дорожной картой» предусматривается мониторинг правоприменения изменений в 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», которые были разработаны в соответствии со второй «дорожной картой». Запланировано также завершить разработку Технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий» и создать ряд других важных документов.

На этапе согласования

Полное единодушие

Более подробно о работе над тем и другим документом рассказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергей Музыченко. Он начал с федерального закона от 25 декабря 2023 года №653-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который (за исключением пункта 2 статьи 2) вступит в силу 1 сентября 2024 года, а полностью — 1 марта 2026 года. По словам замминистра, основные изменения, которые были внесены в техрегламент о безопасности зданий и сооружений, — это по сути уход от старой системы регулирования, когда требования в строительстве делились на два перечня — обязательный и добровольный, что вызывало огромные проблемы и непонимание строителей и проектировщиков. «Строительная отрасль по сути в это время находилась в некоем недоумении: какие нормы исполнять и чему соответствовать», — напомнил Сергей Музыченко.

Другая сложность состояла в том, что за рамками технического регулирования существует множество иных нормативных документов, таких, например, как санитарные правила и правила промышленной безопасности. «Стояла задача создать единый реестр требований в строительстве, единый перечень документов, которые бы позволяли осуществлять оценку соответствия зданий и сооружений, — рассказал замминистра. — Мы эту задачу выполнили. 1 сентября начнет действовать реестр требований, в который будет это все погружено. Реестр требований будет в машиночитаемом формате для того, чтобы перейти к 2030 году, как это прописано в «Стратегии развития строительной отрасли», к автоматизированным процессам». Сергей Музыченко добавил, что поначалу в автоматизированном режиме с помощью программного обеспечения, в которое будет «зашит» реестр требований, можно будет проектировать только сравнительно простые объекты.

Он также сообщил, что в доказательную базу техрегламента, кроме того, что в ней содержится единый перечень требований, включена возможность обеспечения требований технического регламента с помощью стандартов организаций. К этой новелле было много вопросов, но в итоге консенсуса удалось достичь. «С 1 сентября можно будет с помощью стандартов организаций обосновывать безопасность верхнеуровневых требований безопасности технического регламента. Это, конечно же, не говорит о том, что каждое юридическое лицо может выпускать стандарты организаций. Это все будет соответствовать техническому регламенту. Там процедура по сути та же самая, как и утверждение любого стандарта: разработка стандарта организаций, экспертиза техническим комитетом, регистрация в фонде и т. д. Эта процедура, с одной стороны, будет давать возможность применять стандарты организаций, с другой стороны, она будет достаточно жесткая, по аналогии с разработкой национальных стандартов, наших сводов правил», — разъяснил Сергей Музыченко.

По его словам, в техрегламент погружена и возможность применения стандартов иностранных государств: «У нас много было вопросов, в том числе и с коллегами из РСПП мы обсуждали, что есть очень много стандартов иностранных государств, которые можно было бы адаптировать под наши условия и применять. Такая возможность также погружена в технический регламент».

Кроме того, замминистра напомнил о четырех способах отклонения от требований реестра требований — моделировании, исследовании, расчете рисков и так называемых конструктивных расчетах. Они содержались в первой редакции техрегламента, но не «работали» из-за отсутствия методологии их применения. Например, было неясно, кто и как может их выполнять. Сейчас Минстрой разрабатывает постановление правительства РФ, которое позволит с 1 сентября применять эти способы при обосновании отклонения от требований, находящихся в реестре требований.

Резюмируя все сказанное об изменениях, внесенных в техрегламент о безопасности зданий и сооружений, Сергей Музыченко подчеркнул, что они согласованы со всеми ведомствами и профессиональным сообществом, и теперь «нужно двигаться вперед, внедрять новые материалы и технологии, совершенствовать процессы строительства, процессы проектирования». По словам замминистра, новая редакция техрегламента направлена только на это.

Преодолевая разногласия

В отношении разработки техрегламента о безопасности строительных материалов и изделий, предусмотренной в третьей «дорожной карте» сотрудничества РСПП и Минстроя России, Сергей Музыченко сообщил, что он был разработан в прошлом году и уже прошел публичное обсуждение. На него было получено около пятисот замечаний, которые многократно обсуждались с коллегами из стран ЕАЭС, в том числе в формате круглого стола. Остались еще разногласия по некоторым вопросам, в частности, о допуске на рынок материалов, конструкций и изделий, которые не стандартизованы либо применяются впервые на территории стран ЕАЭС, однако можно надеяться, что по всем принципиальным вопросам будет достигнут консенсус и проект техрегламента будет направлен на внутригосударственное согласование.

Сергей МУЗЫЧЕНКО,
заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ:

Техническое регулирование для нас — это ключевое направление в строительстве. Это не просто регулирование всей деятельности, но также и влияние на ценовую политику, так как оптимальность принятых проектных решений — это один из важнейших вопросов

Замминистра отметил, что принятие этого документа позволит не только обеспечить безопасность строительных материалов и изделий, но и установить единые правила торговли ими. При этом он напомнил, что именно то обстоятельство, что строительные материалы и изделия можно продавать и перемещать через границы, а здания и сооружения неперемещаемы, имело приоритетное значение при решении вопроса о создании двух техрегламентов об их безопасности, а не одного единого документа. По его словам, в 2024 году оба эти техрегламента должны быть полностью внедрены.

Сергей Музыченко также сообщил, что в третьей «дорожной карте» сотрудничества РСПП и Минстроя России есть ряд других пунктов по совместной разработке стандартов. Предстоит большая работа, ведь, как отметил замминистра, фонд стандартов в сфере строительства — один из самых молодых в стране.

Страховка от дефолтов

Условия реализации концессионных соглашений в ЖКХ предстоит сделать более привлекательными для бизнеса

Алексей ЩЕГЛОВ

Участники состоявшегося на днях в Москве форума «Инфраструктурные инициативы бизнеса» обсудили пути развития государственно-частного сотрудничества в ключевых отраслях экономики. Важной частью этого представительного мероприятия стала стратегическая сессия «Путь ЖКХ: от социальной напряженности до инноваций», в ходе которой представители ведущих отечественных корпораций, банковского сектора и эксперты сфокусировались на вопросах совершенствования концессионного законодательства и поиске наиболее эффективных мер поддержки ГЧП-проектов в жилищно-коммунальной сфере.

В своем выступлении на открытии форума президент Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Александр Шохин заявил, что вопросы развития инфраструктуры являются сегодня одним из приоритетов государственной экономической политики. Масштаб поставленных задач требует активного привлечения частного бизнеса, а для этого необходимо повышать уровень доверия между властью и инвесторами. Следует также создавать гарантии эффективной реализации проектов и разрабатывать бизнес-ориентированные инструменты для интеграции небольших компаний в крупные инфраструктурные проекты.

Выступивший следом первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин подчеркнул, что развитие инфраструктуры играет важнейшую роль в улучшении экономической ситуации в России. В рамках федерального проекта «Инфраструктурное меню» регионам были выделены инфраструктурные кредиты на 4 года в сумме 1 трлн рублей.

Для ЖКХ такие финансовые стимулы особенно важны. Банки и частный бизнес также готовы выступить участниками проектов, где используются государственные инфраструктурные механизмы. Однако такое стремление наталкивается на ряд барьеров. Как их преодолеть, рассмотрели участники стратегической сессии «Путь ЖКХ: от социальной напряженности до инноваций», модератором которой выступила исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет», член экспертного совета АИИК Ирина Булгакова. Она отметила, что в прошлом году в сферу ЖКХ было направлено почти вдвое больше средств: 337 млрд рублей против 170 млрд в 2022-м, а в целом объем инвестиций по заключенным концессионным соглашениям составил более 800 млрд рублей. Но для того, чтобы темпы инвестирования не снижались, всем участникам ГЧП-проектов нужно научиться эффективнее корректировать условия концессионных соглашений. Не менее важно и умение изыскивать нестандартные решения по источникам финансирования.

С этим тезисом согласилась директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич, напомнившая, что на данный момент при участии Фонда национального благосостояния привлечено около 150 млрд рублей на модернизацию коммунальной инфраструктуры и такой подход себя оправдывает. «Благодаря механизмам софинансирования удалось запустить десятки концессий и только за последние два года модернизировать тысячу километров коммунальных сетей. Это ничтожно в масштабах страны, но невероятно важно для конкретных населенных пунктов», — считает Мария Синичич.

По ее словам, уже реализован ряд мер, делающих условия участия в концессиях более привлекательными для бизнеса. В частности, благодаря изменениям в законодательстве появилась возможность направлять субсидии в том числе в ГЧП-проекты. В целом же повысить интерес инвесторов можно за счет включения в «Инфраструктурное меню» новых инструментов. «Для того чтобы были результаты в модернизации инфраструктуры ЖКХ к 2030 году, совершено точно необходимо привлечение не менее эффективных источников, чем инфраструктурные бюджетные кредиты, при использовании которых у нас на 1 рубль потраченных бюджетных средств приходится три рубля иных инвестиций», — заявила Мария Синичич.

Далее свои предложения по совершенствованию концессионных инструментов изложили представители компаний — крупнейших операторов ГЧП-проектов. По мнению директора по взаимодействию с федеральными и региональными органами власти ГК «Росводоканал» Сергея Кржановского (компания реализует 21 концессионное соглашение), сегодня для отрасли ЖКХ государством делается немало, но все-таки необходимо разработать отдельную программу по ее поддержке. Что касается мер содействия бизнесу, то одной из важнейших из них должно стать субсидирование процентных ставок. Также необходимо задуматься о выработке дополнительных механизмов, повышающих инвестиционную привлекательность ЖКХ.

Исполнительный директор бизнес-блока «ВЭБ.РФ» Станислав Лазарев отметил системную работу по модернизации структуры отечественного водопроводно-канализационного хозяйства, которая ведется банком совместно с ГК «Росводоканал». По его словам, рецепт успеха реализованных проектов состоит в том, что банк подключался еще на их старте — это помогало всем сторонам лучше понять друг друга, разработать формулу сотрудничества и максимально подробно изложить все нюансы предстоящей работы в концессионном соглашении. «Такой подход помогает в том числе при возникновении непредвиденных дефолтных ситуаций», — уверен Станислав Лазарев.

Со своей стороны, директор по правовым и корпоративным вопросам ООО «РКС-Холдинг» Григорий Терян считает, что для того, чтобы отрасль была интересна для инвесторов, им нужно обеспечить возвратность вложенных средств. При этом важна синхронизация ответственности концессионера с той ответственностью, которая предусмотрена за нарушение параметров концессионного соглашения всеми его участниками, а сами условия реализации концессий должны стать более гибкими. Неплохо было бы избежать вмешательства антимонопольных органов при каждом внесении изменении в такие договора. «Тепло и вода — это отрасли с чрезмерно жесткими требованиями, они настолько зарегулированы, что мы вынуждены согласовывать с ФАС даже те моменты, которые к этой службе не относятся», — выразил сожаление Григорий Терян.

Александр ЛОМАКИН,
первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ:

«Инфраструктурное меню» уже имеет внушительные результаты для развития отрасли и требует расширения и продления до 2030 года

В своем выступлении исполнительный директор Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) Елена Довлатова обратила внимание на недочеты действующей системы тарификации. Из-за этого отрасль, несмотря на отдельные успешные проекты, в целом планово-убыточна. «Выручка водоканала среднего российского города с населением 30 тыс. человек составляет не более 100 млн рублей, и любой проект в воде с участием инвестора — это заведомо рискованная конструкция», — заявила представитель РАВВ. Помимо необходимости совершенствования системы тарифов, Елена Довлатова предложила вернуть инвестиционные надбавки и ввести налоговые льготы для водоканалов, а также разрешить им использовать залоговые механизмы на свое имущество.

Об опыте реализации концессионных соглашений и методах повышения эффективности действующих проектов также рассказали представители ПАО «Т Плюс», ООО «Сибирская генерирующая компания», Центра ГЧП, ПАО «Сбербанк», АО «Русатом Инфраструктурные решения», ООО «Группа Полипластик» и др.

По окончании совещания эксперты резюмировали, что для развития сферы необходимо расширить возможность льготного кредитования, повысить гибкость концессий, то есть возможности корректировок действующих договоров в зависимости от внешних факторов — инфляции, изменения стоимости материалов, появления новых технологий.

Рубли и километры

с.1

Эффективное меню

Одним из ключевых на форуме стало выступление первого заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Александра Ломакина. В частности, он отметил: «Для выстраивания дальнейшего инфраструктурного развития страны нужно четкое понимание стратегии действий, понимание инструментов, с помощью которых мы будем эту стратегию реализовывать. Такой набор инструментов уже существует. Так, все российские регионы участвуют в программе «Инфраструктурное меню» (федеральный проект). И есть уже первые промежуточные итоги, которые свидетельствуют, что «Инфраструктурное меню» востребовано и эффективно. Одним из его ключевых механизмов является инфраструктурный бюджетный кредит, предоставляемый регионам на 15 лет по ставке 3% годовых. Особенность такого кредита заключается в том, что регионы сами выбирают те направления, на которых они хотят использовать финансирование». Регионы чаще всего выбирают, по словам замминистра, проекты в сфере ЖКХ и транспортные инфраструктурные проекты, где идет активное включение в работу именно бюджетных средств.

Ждем снижения ставки

В рамках форума также состоялась крайне интересная сессия «Новые автодорожные стройки: сколько нужно рублей и километров?» под модерацией гендиректора Национальной ассоциации инфраструктурных компаний Марии Ярмальчук, заявившей, что именно высокая стоимость заемных средств препятствует реализации капиталоемких инфраструктурных проектов, и солидаризировавшейся с мнением о том, что высокая ключевая ставка сильно влияет на развитие экономики.

«Согласно плану дорожного строительства на 2024-2028 годы, более половины средств, которые будут вложены в развитие инфраструктуры в этот период, приходится на внебюджетные источники. Именно поэтому в данный момент важно разработать новые механизмы привлечения внебюджетных средств в инфраструктурные проекты», — отметила она.

Участники сессии обозначили основные вызовы для игроков рынка инфраструктурного строительства, возможные решения по их преодолению, обсудили, какое количество денег надо бы добавить, чтобы дорожная отрасль оставалась в тонусе.

Кроме того, темами для обсуждения участников и гостей сессии стали такие стратегически важные вопросы, как потребность в автодорожной инфраструктуре с учетом изменений в логистике, сколько километров дорог необходимо ввести для надежного дорожного каркаса России, имеет ли смысл искать небюджетные деньги для дорожного строительства при очень высокой ключевой ставке.

ЖКХ

Адресный подход

Эксперты предлагают гибкие подходы к финансированию и оплате ЖКУ

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях в Фонде «Институт экономики города» (ИЭГ) состоялось заседание, посвященное влиянию жилищно-коммунальных расходов на платежеспособность населения и экономику компаний из сферы ЖКХ. В ходе дискуссий эксперты постарались выработать эффективную модель управления тарифами и расценками на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), позволяющую развивать жилищно-коммунальный сектор без ущерба для доходов домохозяйств.

Нужны деньги

Недавние аварии на системах централизованного теплоснабжения во многих городах России в очередной раз подтвердили, что имеет место хроническое недофинансирование предприятий ЖКХ: платежи граждан за ЖКУ недостаточны, объемы собранных средств не позволяют производить своевременный ремонт и модернизацию коммунальной инфраструктуры. Это предопределяет неизбежность поиска возможностей по увеличению объемов финансирования коммунального сектора, но любое повышение тарифов наталкивается на существенные ограничения, не позволяющие устанавливать их экономически обоснованный уровень. Действующие на федеральном уровне предельные индексы роста платы граждан за коммунальные услуги в последнее десятилетие стабильно остаются ниже инфляции. Следствием такой политики являются наряду с убытками предприятий также низкая зарплата их персонала, вымывание квалифицированных кадров, отсутствие инвестиционной привлекательности сектора для частного бизнеса.

Как считают эксперты ИЭГ, хотя бюджетные и квазибюджетные механизмы федерального уровня имеют большое значение для модернизации коммунальной инфраструктуры (например, в рамках «Инфраструктурного меню»), они не решают проблемы экономики предприятий в силу ограниченности таких средств. Соответственно, необходимо принять меры по увеличению финансирования деятельности коммунальных предприятий за счет выручки от оказываемых населению услуг. При этом в силу социальной значимости такие решения должны сочетаться с обязательной адресной поддержкой малодоходных групп населения в целях обеспечения доступности для них коммунальных услуг.

Финансовая доступность

Стоит отметить, что в России с 1995 года действует довольно эффективная программа адресной помощи семьям с низкими доходами по оплате ЖКУ, однако за последнее десятилетие доля домохозяйств, получающих жилищные субсидии, сократилась на треть (с 6,4% в 2013 году до 4,4% в 2022-м), что фактически означает, что тарифы для населения росли медленнее, чем бюджеты низкодоходных домохозяйств.

В ходе заседания было представлено совместное исследование факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ и Фонда «ИЭГ», в котором были изложены методологические подходы к оценке способности домохозяйств оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Новизна исследования в первую очередь связана с тем, что в нем эксперты предложили ввести критерий финансовой доступности коммунальных услуг. В качестве него они выбрали долю домохозяйств конкретного субъекта федерации, получающих субсидии на оплату ЖКУ в рамках федеральной программы адресной помощи низкодоходным семьям. По словам директора направления «Городское хозяйство» ИЭГ Ирины Генцлер, такой подход обеспечивает объективную и прозрачную оценку возможности или невозможности повышения тарифов на коммунальные услуги для населения, формирует инвестиционную привлекательность коммунального сектора и повышает эффективность бюджетных расходов, переориентируя ее на адресную помощь низкодоходным семьям вместо субсидирования коммунального сектора.

Сергей СИВАЕВ, профессор факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ: «Сложность и политическая составляющая рассматриваемых вопросов делают их реализацию очень непростой, но важность задачи повышения эффективности и надежности работы коммунальной сферы и обеспечения устойчивого функционирования городского хозяйства предопределяют целесообразность принятия предлагаемого подхода»

«Мы предлагаем считать коммунальные услуги в конкретном субъекте финансово доступными для домохозяйств, если в этом субъекте РФ доля домохозяйств, получающих жилищные субсидии, не превышает предельного значения критерия», — пояснила Ирина Генцлер. Соответственно, превышение предельного значения этой доли означает финансовую недоступность и невозможность роста коммунальных услуг выше уровня инфляции, тогда как недостижение предельного значения свидетельствует о потенциально допустимом повышении тарифов на ЖКУ.

Сложные решения

Такое предельное значение критерия, по мнению экспертов, должно устанавливаться единым по стране. Они предложили возможное значение в 15%, и эту цифру обосновали в исследовании и верифицировали в процессе сценарного моделирования. «Для использования критерия финансовой доступности коммунальных услуг параметры (стандарты) программы субсидий должны быть едиными по стране. Для этого федеральные стандарты программы субсидий нужно сделать обязательными, а софинансирование параметров программы субсидий в значительной степени следует перенести на федеральный уровень», — предлагается в исследовании.

Также эксперты советуют сделать новые федеральные стандарты программы жилищных субсидий более мягкими, понизив порог участия в них: они считают, что необходимо снизить максимально допустимую долю расходов домохозяйств на оплату ЖКУ в совокупном семейном доходе с нынешних 22% до 18% или 15%, а также увеличить стандарт нормативной площади жилого помещения с 18 кв. м до 23 кв. м (до среднероссийской жилищной обеспеченности). Как следствие, при таких стандартах с учетом прогнозного роста обращений домохозяйств за жилищными субсидиями при текущем уровне тарифов доля домохозяйств — получателей субсидий по стране составит 13,8%.

При этом анализ текущей ситуации показывает: на сегодня в 27 регионах, достигших предельных значений критерия доступности ЖКУ (имеется 15% семей — получателей субсидий), нет возможности роста тарифов на коммунальные услуги для населения выше уровня инфляции. Еще в 11 субъектах тарифы могут быть повышены от 2% до 10%, тогда как в 12 субъектах — от 10% до 20%, в 6 регионах — от 20% до 30%, а в 29 субъектах — более, чем на 30%.

Конечно, реализация предложенного подхода связана с принятием непростых мер, которые должны быть оформлены законодательно на федеральном уровне. В том числе придется отменить предельный индекс изменения размера платы жителями за ЖКУ, закрепленный в Жилкодексе.

Еще одно сложное политическое решение — перевод на федеральный уровень регулирования и софинансирования адресной программы поддержки в оплате ЖКУ, что является необходимым условием введения критерия финансовой доступности коммунальных услуг — доли семей, получающих субсидии. Но пойти на такие решения рано или поздно придется, так как действующая модель оплаты ЖКУ имеет ряд существенных изъянов и нуждается в корректировке.

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»
ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ
Для индивидуальных подписчиков:
П2012 – на полгода
П3475 – на год
Для предприятий и организаций:
П2011 – на полгода
П3476 – на год
А также подписывайтесь на наши соцсети
t.me/stroygazeta vk.com/stroygaz

БЕЗОПАСНОСТЬ

ДЕНИС ВОРОНИН / АГН «МОСКВА»

Укрощение огня

Только общими усилиями можно предотвратить пожары

Алексей ТОРБА

В лектории павильона №15 на ВДНХ главный специалист отдела экспертизы пожарной безопасности и ГОЧС Главгосэкспертизы России Игорь Костерин рассказал широкому кругу слушателей про общие принципы обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений и про работу эксперта при рассмотрении проектной документации. В круг затронутых им вопросов попали как основополагающие принципы предотвращения пожаров в зданиях и сооружениях, так и неожиданные ситуации, которые могут иметь печальные последствия для всех, кто не знает, как бороться с огнем и предотвращать его возникновение и распространение.

Культура безопасности

Для начала представитель Главгосэкспертизы привел данные по статистике пожаров. Так, ежегодно в России наибольшее число пожаров происходит по причине неосторожного обращения с огнем (в том числе из-за шалости детей), значительное число — по причине нарушения правил устройства и эксплуатации электрооборудования. При этом чаще всего пожары возникают в жилом фонде — в частных домах, расположенных в сельской местности, в многоквартирных домах в городской застройке и в общежитиях.

Отсюда следует вывод: наряду с совершенствованием защиты от пожаров на всех этапах жизненного цикла объекта — от предпроектной подготовки до сноса — необходимо развивать у граждан навыки как предотвращения возгорания, так и правильного поведения в случае его возникновения, а в целом — культуру безопасности.

Следуя законам

Крайне важно на этапе разработки проектной документации предусмотреть комплекс нормативно обоснованных решений, которые позволят обеспечить необходимый уровень пожарной безопасности на период эксплуатации здания, сооружения. В этой работе основную роль играют как специалисты проектных организаций, так и эксперты, рассматривающие и типовые проектные решения, и уникальные, специфические, разрабатываемые, к примеру, для многофункциональных комплексов, объектов культурного наследия, высотных жилых зданий. Они должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса РФ, Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением правительства РФ от 16 февраля 2008 года №87, федерального закона РФ от 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», федерального закона РФ от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также многочисленных сводов правил и ГОСТов. «Главная задача экспертов на этапе проверки проектной документации объекта — путем тесного взаимодействия с проектировщиками, заказчиком получить на выходе качественную проектную документацию, соответствующую всем установленным требованиям, ведь от качества реализации разработанных решений напрямую зависят жизнь и здоровье людей при эксплуатации объекта. При этом безусловно важным направлением экспертизы является анализ решений в части мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Необходимо отметить, что в последние годы наиболее активно развиваются расчетные способы обоснования проектных решений ввиду беспрецедентных темпов развития строительной отрасли», — заявил Игорь Костерин.

Многообразие нормативов

Одно из первоочередных требований состоит в обосновании в проектной документации противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками. При этом необходимо соблюсти противопожарные разрывы — нормативно установленные расстояния между строениями для предотвращения распространения пожара. Эксперты должны также проанализировать проектные решения по наружному противопожарному водоснабжению, включающему как централизованные и (или) нецентрализованные системы водоснабжения, водные объекты (водохранилища, пруды, озера и т. п.), так и пожарные резервуары. Обязательному анализу эксперты подвергают и определение расстояния до ближайшего подразделения пожарной охраны, решений по устройству проездов и подъездов для пожарной техники. Игорь Костерин отметил, что, к сожалению, нередко эти проезды и подъезды заставлены частными автомобилями.

При проектировании зданий и сооружений необходимо учитывать возможности специальной техники, используемой на пожарах. Это может быть автоколенчатый подъемник, автоцистерна и даже вертолет для тушения и проведения спасательных работ, для посадки которого на крыше высотных зданий должна быть предусмотрена площадка.

Кроме того, эксперты проверяют обоснованность проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара. Прежде всего проверяется правильность проектирования путей эвакуации для того, чтобы обеспечить самостоятельное движение людей непосредственно наружу или в безопасную зону при пожаре до прибытия пожарных подразделений. При этом Игорь Костерин подчеркнул, что при экспертизе часто возникают вопросы по обеспечению безопасной эвакуации маломобильных групп населения — больных, инвалидов, пожилых людей, беременных женщин, детей дошкольного возраста. В больницах, например, должны быть предусмотрены в необходимом количестве безопасные зоны, где до прибытия пожарных находятся нетранспортабельные пациенты, подключенные к системам жизнеобеспечения.

Многое зависит и от качества проектирования систем противопожарной защиты. Система пожарной сигнализации состоит из технических устройств, предназначенных для обнаружения пожара. Например, линейный извещатель реагирует на слой дыма, поднимающийся к потолку, где он и устанавливается. А вот ручной извещатель должен быть установлен на таком уровне, чтобы человек мог спокойно нажать кнопку и известить об обнаруженном им пожаре. Эксперты анализируют также системы противодымной вентиляции, оповещения, управления эвакуацией людей при пожаре. «Существуют и различные системы пожаротушения: водяные, пенные, порошковые, газовые и аэрозольные. Например, в музеях или картинных галереях применяются именно системы газового тушения, чтобы культурные ценности не пострадали от воды», — подчеркнул представитель Главгосэкспертизы.

Гладко было на бумаге

На вопрос корреспондента «Стройгазеты», почему проектировщики часто не учитывают противопожарные требования, Игорь Костерин ответил, что, действительно, представляемая на экспертизу проектная документация вызывает значительное количество замечаний. Это обусловлено как объективными, так и субъективными факторами. К объективным можно отнести существенную динамику внесения изменений в нормативные документы по пожарной безопасности, разработку новых требований, развитие технологий и прочее.

С другой стороны, зачастую раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» выполняют работники субподрядных организаций, слабо вовлеченные в процесс комплексного проектирования всего объекта, не взаимодействующие с проектировщиками смежных разделов и главным инженером проекта, из-за чего в проектной документации возникают разночтения, противоречия, а нередко — грубые нарушения нормативных требований, на устранение которых необоснованно тратятся значительные временные ресурсы.

Не случайно Главгосэкспертиза усилила образовательное направление — на регулярной основе проводятся семинары практической направленности, в ходе которых эксперты по пожарной безопасности вместе со слушателями разбирают основные ошибки, допускаемые при разработке проектной документации зданий и сооружений различных классов функциональной пожарной опасности.

Дисциплина в быту

Представитель Главгосэкспертизы посоветовал в нештатных ситуациях, связанных с огнем, помнить о так называемом «пожарном треугольнике», включающем в себя горючее вещество, источник зажигания и кислород. Если хотя бы один из этих факторов исключить, то пожар произойти (или развиться) уже не сможет.

Еще один важный тезис о безопасном поведении от эксперта: заходя в торговый центр или другое общественное здание, следует всегда задумываться, как пройти к ближайшему эвакуационному выходу в экстренном случае. Для этого надо в спокойной обстановке ознакомиться с планировкой, поскольку при возникновении пожара сориентироваться гораздо сложнее. «С точки зрения нормативных требований эскалаторы, траволаторы, лифты нельзя использовать для эвакуации при пожаре — только обычные лестницы, лестничные клетки», — предупредил Игорь Костерин. Предварительно изучив план эвакуации, в случае возгорания можно избежать негативного воздействия опасных факторов пожара на организм и выйти в безопасную зону.

В финале Игорь Костерин подчеркнул важность прохождения противопожарного инструктажа и обучающих занятий по использованию первичных средств пожаротушения в быту.

Игорь КОСТЕРИН, главный специалист отдела экспертизы пожарной безопасности и ГОЧС Главгосэкспертизы России: «Качественная проектная документация начинается с грамотного технического задания и концепции будущего объекта, разрабатываемых при непосредственном участии застройщика (технического заказчика). Руководством Главгосэкспертизы России особо отмечалось, что в рамках Года заказчика в строительной отрасли учреждение принимает ряд действий по усилению роли застройщиков и повышению их ответственности за качество проектируемых объектов»

ТЕХНОЛОГИИ

«Цифра» к нам приходит

Где и как использовать возможности искусственного интеллекта для стройотрасли

Владимир ТЕН

Стало известно, что Министерство строительства и ЖКХ РФ совместно с «ДОМ.РФ» ведет работу по созданию Реестра решений искусственного интеллекта (ИИ) в области градостроительной деятельности.

С этой целью при Минстрое России сформирована Экспертная группа по внедрению ИИ. Что же, пока Илон Маск бодается с Ларри Пейджем о границах дозволенного в области применения ИИ, строители, как видим, решили вплотную заняться тем, чтобы поставить его себе на службу. Кстати, первое заседание Экспертной группы уже состоялось, в нем приняли участие представители федеральных министерств и ведомств, застройщиков и разработчиков ИИ-решений, а также института развития во главе с управляющим директором по ИТ и цифровой трансформации «ДОМ.РФ» Николаем Козаком, возглавившим группу.

В числе приоритетов в работе Экспертной группы — выработка унифицированной методики оценки внедрения ИИ в строительные бизнес-процессы, нормативно-правовое регулирование в области применения ИИ в строительстве, создание Реестра ИИ-решений, определение формата обмена данными. И, конечно, для работы с искусственным интеллектом в строительной сфере необходимы высококвалифицированные кадры. Как их подготовить, на базе каких учебных заведений — это тоже станет одним из основных направлений работы группы. Об этих задачах Экспертной группы рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ Константин Михайлик, отвечающий в ведомстве за цифровую трансформацию отрасли.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Николай Козак, в свою очередь, подчеркнул необходимость подключения бизнес-сообщества к созданию нормативной базы в строительной сфере, поскольку Реестр ИИ-решений в конечном итоге создается именно для игроков этого рынка. «Экономический эффект от внедрения ИИ в строительном секторе в течение 5-10 лет может достичь 2,7 трлн рублей, девелоперы смогут строить быстрее, надежнее, со снижением расходов», — добавил он.

Между тем, московский строительный комплекс тоже заинтересован в использовании возможностей ИИ. Прошло первое заседание подгруппы по искусственному интеллекту Межведомственной рабочей группы ТИМ, в котором приняли участие представители московских властей, девелоперов и проектировщиков.

По словам руководителя Департамента градостроительной политики Москвы Сергея Лёвкина, курирующего это направление, прорабатывались вопросы подготовки двух цифровых решений на базе ИИ для строительства.

Кстати, была проведена предварительная работа с «интересантами» — строителями, проектировщиками, которым предложили стать экспертами, способными опробовать будущие сервисы буквально в ходе работы по их созданию: разработчики открыты для всех предложений и поправок в алгоритмы работы этих сервисов. И, как отмечает Сергей Лёвкин, «в настоящее время с учетом полученных ответов и предложений от респондентов формируется карта программного обеспечения и технологий искусственного интеллекта, применяемых на разных этапах строительства, а также ведется анализ сильных и слабых сторон каждого цифрового продукта из этого списка. По совокупности всех сделанных выводов стройкомплекс намерен разработать новые цифровые сервисы, которые позволят сократить трудозатраты, увеличить темпы предпроектной подготовки, проектирования и строительства».

NCRUSSIA.COM

Не горит и не ржавеет

Российская композитная система внешнего армирования (СВА) нашла применение в Казахстане

Владимир ТЕН

СВА российского Нанотехнологического центра композитов использована для укрепления железнодорожного моста и путепровода на территории братской страны. Технология внешнего армирования с помощью углеродных сеток, тканей и ламелей даже выглядит удивительно. Корреспонденту «Стройгазеты» довелось наблюдать, как это происходит на одном из автодорожных мостов, построенных еще в советское время, в составе местной автодороги. Дорогу капитально ремонтировали и не могли обойти вниманием и мост. Конструкция его значительно обветшала, бетон в отдельных местах попросту выкрошился или пошел трещинами. Отметим, что свой нормативный срок сооружение еще не выработало, поэтому денег (а тогда с финансированием дорожного строительства в данном регионе обстояло не очень) на возведение нового моста никто бы не выделил.

Выход был найден в использовании СВА. Сам процесс укрепления мостовой конструкции с помощью этой технологии выглядел так: подъехала бригада из нескольких человек, зачистила места для нанесения усиливающих элементов, затем «прокрасила» их непонятной черной жидкостью консистенции эмульсии и наклеила по «краске» ленты из черной ткани — прямо по бетонным трещинам. Выглядело как анекдот.

На самом же деле СВА при правильном подборе сечений и соблюдении всех технологических правил позволяет укреплять до нормативных значений даже аварийные сооружения и конструкции, и даже там, где есть критические повреждения как бетона, так и металлической арматуры. А ведь мосты и другие искусственные сооружения подвержены воздействию агрессивной среды, вибрации от движения того же транспорта, повышенным нагрузкам.

При этом использование СВА дает значительный экономический эффект — в отдельных случаях двукратный — по сравнению с традиционными методами укрепления конструкций. СВА еще и монтируется значительно оперативнее. В случае с нашим мостом машины поехали по нему буквально на следующий день. Зачастую СВА используется на мостах даже и без остановки движения.

Внешнее армирование углепластиком выгодно и по другим параметрам — толщина элементов усиления не превышает полусантиметра. Кроме того, углепластик просто по своим физическим характеристикам очень долговечен, не подвержен коррозии и тепловому расширению.

Технически это подготовка конструкции к восстановлению, далее на поверхность конструкции наносится эпоксидное двухкомпонентное связующее, на которое наклеивается усиливающий элемент — углеродная лента, ткань, сетка или углепластиковая ламель. Эта технология позволяет восстановить несущую способность таких железобетонных конструкций, как плиты перекрытия, фермы, балки, лестничные пролеты.

В случае с Казахстаном местный оператор по управлению автомобильными дорогами заказал ремонт путепровода через железную дорогу при реконструкции автодороги «Мерке—Бурылбайтал», а также моста на трассе «Калбатау—Майкапшагай». Оба сооружения были отремонтированы СВА CarbonWrap, для чего применялись углеродная сетка CarbonWrap Grid и специальный ремонтный состав.

Новые свойства бетона

Постоянно обновляемые требования толкают к экспериментам с привычными материалами

Владимир ТЕН

Поверим в аксиому, что человечество идет по пути улучшения качества жизни. Это требует постоянного совершенствования всех форм деятельности, в том числе строительства. Попытки придать новые характеристики традиционным материалам предпринимались всегда.

Издавна основным строительным материалом служила глина, но люди всегда задумывались над тем, как улучшить ее свойства. В Центральной Азии до сих пор в сельском строительстве активно используется глинобитный кирпич гуваля либо глина, усиленная добавленной в раствор мелко нарезанной соломой. Полученная смесь из двух непрочных компонентов дает в результате состав, пригодный для строительства. В условиях местного климата — сухого и жаркого — этот строительный материал служит десятилетиями.

По тому же принципу создаются новые разновидности бетона: в раствор замешивается некоторое количество мелко нарезанной фибры — металлической стружки, стекловолокна, базальтового волокна или других материалов, служащих армирующими элементами, придающими бетону новые свойства. И это уже фибробетон.

В свое время «Стройгазета» рассказывала о попытках создания особого фибробетона с использованием одностенных углеродных нанотрубок в стенах одной портфельной компании АО «Роснано». По сведениям «СГ», пока эти попытки не увенчались успехом. Опыты с небольшими объемами бетона, впрочем, дали весьма впечатляющие результаты — выяснилось, что нанобетон обладает выдающимися прочностными и иными характеристиками. По словам представителей компании, при малом количестве использованных нанотрубок они тем не менее обладают свойствами структурировать бетон на микроуровне. Все уперлось в возможность использования нанотрубок в промышленных масштабах — а именно в сложности равномерного распределения нанотрубок в большом объеме бетона. Обычные бетономешалки с задачей не справлялись.

В настоящее время самый лучший способ армирования бетона — это упомянутые выше материалы. При этом в зависимости от того, какие свойства бетона хотят получить, применяют полимерные волокна либо металлическую стружку. Путем правильного сочетания компонентов достигается необходимая эффективность — сопротивляемость к трещинообразованию, прочность на сжатие, растяжение и изгиб, водонепроницаемость, морозоустойчивость.

Кстати, есть относительно успешная технология, где связующим материалом, своего рода модификатором, служит просто газетная бумага. Создается некая полая по стенам деревянная конструкция одно- или двухэтажного дома, куда в пустоты закачивается пульпа из бетона с большим объемом измельченной бумаги (старые газеты). Пульпа весит мало, при этом показывает очень хорошие теплоизоляционные свойства и неплохую прочность. Кстати, в окрестностях Москвы есть пара поселков, где дома построены по такой технологии.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

ДОРОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Вопреки стереотипам

Профессионалы и ученые выступают за более активное применение бетона при обустройстве трасс

Владимир ТЕН

В Московском автомобильно-дорожном государственном техническом университете (МАДИ) прошла ежегодная традиционная — десятая уже по счету — Международная научно-практическая конференция «Инновационные технологии: пути повышения межремонтных сроков службы автомобильных дорог».

Уже устоявшийся нарратив этого мероприятия «строить больше бетонных дорог» где-то сродни высказыванию Катона Цензора «Карфаген должен быть разрушен!» — в том смысле, что надо «разрушить» миф, что бетонная дорога дороже и технологичнее. Впрочем, уже понятно, что адепты бетонных дорог во главе с идеологом этого направления — президентом Ассоциации бетонных дорог (АБД), профессором МАДИ Виктором Ушаковым — не просто уверены в своей правоте, но и готовы к длительной и упорной борьбе за то, чтобы их позиция была принята властями страны.

Казалось бы, эта точка зрения приобретает все больше сторонников, в том числе и в лице «Стройгазеты», и мало кто уже спорит с тем, что бетон надо широко использовать в дорожном строительстве, но дело с мертвой точки сдвинуться никак не желает. Да, есть отдельные подвижки — где-то в России строятся небольшие участки дорог в бетонном исполнении, но только в качестве эксперимента, кстати, во всех случаях доказавшего преимущества бетона. Не сказать, чтобы широко, но внедряется практика использования «тощих» бетонов в подстилающих слоях дорожной одежды, в укреплении слабых нестабильных грунтов. Но планов по полномасштабному использованию бетона что-то не слышно. Наверно, поэтому в АБД настроились на то, чтобы не «бодаться с дубом», а планомерно, эволюционным, так сказать, путем продвигать «бетонную» повестку в дорожном строительстве.

На мероприятии, организованном АБД совместно с МАДИ при поддержке Росавтодора и ГК «Автодор», настрой был именно таким — деловым и открытым: «Правда на нашей стороне, и рано или поздно эта правда восторжествует». Постоянный модератор международной конференции, профессор Виктор Ушаков, конечно, в открывающем выступлении этих слов не сказал, но точно подразумевал. Виктор Васильевич — блестящий ученый, доктор технических наук и настоящий интеллигент — оперирует иными дефинициями.

Выступивший с приветственным словом ректор МАДИ Артем Ажгиревич отметил, что «конференция является площадкой для решения поставленных задач, обмена опытом, формирования свежих идей и перспективных направлений и полезна как для каждого в частности, так и для дорожной отрасли в целом».

С интересным докладом «Перспективы развития долговечных дорожных одежд» выступил генеральный директор ООО «Автодор-Инжиниринг» Константин Могильный, раскрывший детали концепции «вечных дорог». Эта доктрина была выдвинута на рубеже прошлого и нынешнего веков американским Альянсом асфальтобетонных покрытий. По этой классификации к категории «вечных» могли быть отнесены дорожные конструкции, способные служить не менее 50 лет без капремонта или реконструкции, с допустимыми повреждениями только в самом верхнем слое при условии его регулярного обновления. Руководитель «дочки» ГК «Автодор» рассказал об успешных опытах применения этой концепции на российских и зарубежных автомагистралях, а также поведал об опыте проведения ускоренных испытаний дорожных одежд с помощью установки ЦИКЛОС.

Участники мероприятия активно включились в дискуссию по главной проблематике конференции — повышению межремонтных сроков службы дорог, а в ее рамках поговорили о прогрессивных технологиях и материалах, применяемых при строительстве современных автомагистралей. Здесь можно отметить выступления сотрудников и руководителей профильных вузов страны.

Своим опытом в строительстве долговечных автотрасс также поделились генеральный директор ДСТ-5 (Белавтодор, Белоруссия) Анатолий Фиков и директор дорожного департамента Республики Казахстан Дархан Соканов, представлявшие страны, где бетон в дорожном строительстве применяется давно и успешно.

Работа конференции еще раз доказала свою продуктивность и пользу, в том числе в деле разрушения некоторых устоявшихся стереотипов.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

SHUTTERSTOCK, FOTODOM

Под крышей дома своего

Эксперты «Стройгазеты» об основных трендах на рынке жилья

Подготовил Сергей ВЕРШИНИН

Прошлый год на рынке жилой недвижимости отметился ипотечными колебаниями, всплеском ажиотажного спроса на квартиры и возросшими темпами продаж. Главная проблема — рост стоимости жилья в крупных городах. А что нас ждет в текущем году? Какие форматы жилья будут самыми востребованными для покупки? Имеет ли смысл инвестировать в жилую недвижимость, в какую и где? На эти вопросы ответили эксперты «Стройгазеты», которые дали свои прогнозы по основным тенденциям на рынке.

Антон АГАПОВ, директор по развитию сети апарт-отелей YE'S:

«Продолжит развиваться тренд sharing economy (экономика совместного пользования), который в том числе актуален для рынка недвижимости. Это близко современному поколению, что мы видим и среди своих гостей, которые много путешествуют и хотят жить в комфортных условиях в любой локации как на короткий, так и на длительный срок. Сервисные апартаменты отвечают этим запросам, и мы видим востребованность данного формата на примере наших объектов. Подавляющим большинством покупателей апартаментов являются инвесторы, заинтересованные в получении пассивного дохода. Одно из важных преимуществ такого рода недвижимости — гибкость: апарт-отели могут сдаваться как на несколько дней по аналогии с классическими отелями, так и на длительный период от одного месяца, что позволяет достигать максимальной загрузки и, соответственно, доходности для собственников».

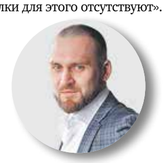
Юрий ГАСАНОВ, руководитель технической службы Общего центра обслуживания корпоративных продаж ТЕХНОНИКОЛЬ:

«За последнее время четко наметился тренд на уменьшение площади. Растет спрос на меблированные квартиры с отделкой. Все это укладывается в философию рационального подхода — потребители выбирают функциональность. Если говорить о крупном бизнесе, то на уровне тенденции мы видим, что некоторые игроки начинают инвестировать в индивидуальное жилищное строительство. Пока эти шаги делаются осторожно.

Что касается географии строительства, то наибольшая активность сосредоточена в городах-миллионниках. Очевидно, что в крупных населенных пунктах больше населения, но при этом и более развита инфраструктура, что также служит важным преимуществом для привлечения инвестиций. Отдельно стоит сказать про курорты черноморского побережья: они активно застраиваются. Вероятнее всего, эта активность сохранится и в 2024 году».

Олег ГУЛЕВАТЫЙ, президент девелоперской компании G3 GROUP:

«Такие тренды, как интерес к просторным квартирам с отделкой на вторичном рынке и уменьшение площади покупаемых квартир на первичном рынке, сохранятся в первой половине 2024 года. Основные объекты для инвестиций: апартаменты, загородная, малоэтажная недвижимость. Где? В крупных городах, курортных регионах, городах-спутниках. В идеале жилье должно отвечать запросам всех домочадцев, проживающих в квартире. К примеру, у семьи из двух человек без детей должны быть отдельная спальня и кухня-гостиная для встреч с близкими и друзьями. Когда появляется ребенок, эта квартирография дополняется комнатой для ребенка. Скажу так: если у вас есть сумма, достаточная для оплаты 30% взноса по ипотеке и имеются накопления на 3-4 ежемесячных платежа, а также вы можете оформить льготную ипотеку, рассмотрите покупку и не откладывайте в надежде на то, что цены снизятся. В обозримой перспективе предпосылки для этого отсутствуют».



Роман ГЮЛЬМИСАРЯН, руководитель департамента строительных работ УК ZEPPELIN:

«В 2024-м будут продолжаться изменения ипотечных ставок, и они, вероятнее всего, уже в I квартале достигнут 19-21%, что крайне негативно отразится на всем рынке недвижимости.

Ряд аналитиков прогнозирует стагнацию рынка недвижимости комфорт- и эконом-классов. На премиальном и бизнесе-классах это отразится в меньшей степени. Также колоссальный потенциал имеет загородная недвижимость. Говоря о форматах, упомяну ЖК с коворкингами; на практике я в Москве не видел еще таких ЖК, но пользоваться успехом подобные лоты обязательно будут. Огромное количество специалистов на сегодняшний день все так же работает дистанционно, но не все жители ЖК имеют возможность выполнять свои трудовые обязательства в квартире: мешают нерабочая обстановка, дети или другие факторы — и таким людям необходим недалеко от дома комфортный коворкинг».

Валерий КУЗНЕЦОВ, коммерческий директор RDI Group:

«С высокой степенью вероятности самыми востребованными форматами жилья будут одно- и двухкомнатные квартиры в новостройках комфорт-класса, предлагаемые на привлекательных для покупателя условиях.

Привлекательность вторичного рынка продолжит снижаться, поскольку основным драйвером продаж в 2021-2024 годах остается льготная ипотека на первичное жилье. Сопоставимые квартиры по площади на первичном и вторичном рынках могут различаться в ежемесячном платеже и размере переплаты на 35-45%.

С точки зрения инвестиционной выгоды лучше покупать квартиру с льготной ипотекой на срок 10-15 лет на первичном рынке на ранней стадии строительства. Более привлекательны объекты, которые потенциально могут вырасти в стоимости. Развитие транспортной инфраструктуры дает хорошее увеличение стоимости. Новая транспортная развязка, строительство станции метро или МЦД — всегда плюс к инвестиционной привлекательности.

Жилье должно быть современным и комфортным, соответствующим актуальным градостроительным концепциям: дворы без машин, удобные спортивные площадки, возможности для досуга, новый тип благоустройства и интересные планировочные решения. Наличие детских садов и школ, транспортная доступность — важнейшие факторы при выборе жилья. Для покупателя становятся важны разнообразие и индивидуальность».

Константин СКАРЛАТ, ведущий эксперт агентства недвижимости «Этажи»:

«Если сохранится тенденция, при которой банки увеличивают процентную ставку и необходимую сумму первоначального взноса для покупки вторичной недвижимости в ипотеку, то наиболее востребованными для покупки будут объекты на первичном рынке. В данном случае у застройщиков действуют субсидированные от государства процентные ставки, льготные предложения по семейной и IT-ипотеке. Размер ежемесячного платежа и общая переплата процентов за время пользования кредитными средствами будут в 2 раза выгоднее для покупателя, именно поэтому стоимость одного квадратного метра жилья от застройщика выше, чем у вторичной недвижимости в той же локации. Вторичная же недвижимость в данный момент рассматривается в большинстве случаев при условии, что покупатель приобретает ее без использования ипотечных средств».

Константин СТОРОЖЕВ, генеральный директор VALO Service:

«Инвестиции в жилую недвижимость уже не имеют такую высокую доходность, как прежде. Раньше прирост цены квартиры со стадии котлована к моменту сдачи варьировался в интервале 20-30%, сегодня в силу нестабильности ситуации стало сложно прогнозировать доходность на длительный период. Сегмент апартаментов, напротив, вызывает растущий интерес: продажи апартаментов за июль-сентябрь 2023 года более чем вдвое превысили показатель за II квартал и аналогичный период 2022-го. При этом 71% всех новых объектов составляют сервисные апартаменты, которые, по мнению экспертов, станут основным форматом в городе на ближайшие два-три года.

Соответственно, инфраструктура таких апартаментов должна быть настолько разнообразной и наполненной, чтобы удовлетворить потребности людей с самыми разными пристрастиями. Если не создавать, например, коворкинги, оборудованные по последнему слову техники, можно потерять наиболее активную аудиторию поколений «зет» и «альфа». Если не предлагать в меню ресторанов блюда вегетарианской кухни или не учитывать особые запросы в еде у мусульманских потребителей, можно быстро оказаться устаревшим форматом».

Елена УСТИНОВА, директор по маркетингу, развитию и продажам компании «Доброград Девелопмент»:

«Активнее всего будут продаваться одно- или двухкомнатные квартиры в новостройках с удобной системой хранения и функционалом. В стимулировании роста продаж на первичное жилье смогут сыграть роль и различные льготные программы. На втором месте по продажам будет индивидуальное жилищное строительство. Сегодня мы можем наблюдать рост строительства частных домов, который, по прогнозам, сохранится и в 2024 году.

Одним из главных критериев в выборе жилья станет «удобство» — транспортная доступность, наличие вблизи всей необходимой инфраструктуры и технологий «умного» дома. Также могут смениться тренды в проектировании жилой недвижимости — площадь спальни может сократиться, а вот площадь совмещенной кухни-гостиной может увеличиться. Пользоваться спросом будут квартиры с предчистовой отделкой и возможностью собственного проектирования. Сейчас становится популярен один из нестандартных форматов жилья — коливинг, предполагающий совместное проживание нескольких людей, у каждого из которых есть собственное пространство, а остальные зоны (кухни, санузлы, места отдыха) находятся в совместном пользовании. Также востребованными становятся апарт-отели — объединение стандартного жилья и гостиницы, — сдающиеся в краткосрочную или длительную аренду. Наряду с апарт-отелями спрос набирают квартиры с необычной, но лаконичной планировкой, например, с панорамными окнами и иными особенностями (бассейнами, вторым светом, большой террасой, встроенными в стену каминами,).

Сегодня востребованными становятся небольшие города, обеспечивающие комплексное развитие территории и доступность для жителя всех объектов инфраструктуры. В таких регионах покупка квартиры станет отличным вложением, но важно помнить о возможных рисках — колебании цен на рынке, экономической нестабильности и новшествах в законодательстве».

Андрей ФАЙЗРАХМАНОВ, генеральный директор Enkelman Development:

«В 2024 году рынок недвижимости в России ожидают изменения, которые повлияют как на новостройку, так и на вторичное жилье. Основными драйверами изменений послужат рост ключевой ставки ЦБ, увеличение первоначального взноса по ипотеке, сокращение льготных ипотечных программ.

Среди актуальных форматов — квартиры с собственными открытыми террасами, позволяющими находиться на природе, не выходя из дома. Еще один популярный аспект — квартиры с угловым остеклением: в квартиру проникает больше солнечного света, она визуально расширяется и увеличивается в высоту, а из окон открываются впечатляющие виды. Снаружи такое решение придает зданию оригинальность и престижность.

Французские балконы являются трендом в элитной недвижимости, помогают преобразить и визуально расширить жилое пространство, наполнив его светом. Благодаря современным технологиям строительства они гармонично интегрируются в пластику фасада здания.

Квартира остается самым популярным видом инвестиций. Покупая готовое жилье, вы снижаете риски, связанные с долевым участием, а также имеете возможность сдавать квартиру или продать ее, если стоимость вырастет. Посуточная аренда набирает популярность: за 5-10 лет можно отбить свои инвестиции.

Выбор класса жилья зависит от ваших целей. Если планируете перепродать его, то стоит рассмотреть более высокий класс. Жилье на этапе котлована дает возможность сэкономить — хотя такая инвестиция более рискованная, она позволяет купить недвижимость почти наполовину дешевле, чем готовое жилье».

Арсен ХАИРОВ, сооснователь архитектурного бюро Heads Group:

«В 2024 году инвестирование в жилую недвижимость имеет смысл, так как спрос на жилье будет расти, а с ним и цены. Рекомендуется инвестировать в следующие типы жилой недвижимости: апартаменты в крупных городах с панорамными видами, инфраструктурой и транспортной доступностью; загородную недвижимость в экологически чистых районах с малоэтажными домами и таунхаусами, зелеными зонами и инфраструктурой; малоэтажную недвижимость в пригородных районах с экоуклоном, использованием экологически чистых материалов и технологий, а также развитой инфраструктурой.

Можно отметить следующие новые и нестандартные форматы жилья: «вертикальные сады», дома и квартиры с зелеными зонами на крышах и стенах, которые улучшают экологию и создают дополнительные пространства для отдыха; «дома на деревьях» — жилые комплексы с многоуровневыми садами и террасами; «подводные дома» — жилье, расположенное под водой или на побережье с панорамными видами на океан; «солнечные города» — жилые районы, полностью обеспеченные энергией от солнечных батарей и других возобновляемых источников».

Владимир ЩЕКИН, основатель и владелец девелоперской компании «Группа Родина»:

«Наиболее востребованным форматом будут двухкомнатные квартиры, которые обычно люди приобретают для себя и своей семьи. Конечно, тренд на малометражки отмести сложно, он, несомненно, сохранится на рынке. Такие небольшого метража квартиры в основном берут родители для своих детей — либо впрок на ближайшее будущее с определенным расчетом, либо для уже повзрослевшего ребенка, который поступает в вуз и готовится к самостоятельной взрослой жизни. Примечательно, что на такой формат и метраж чаще всего самая привлекательная стоимость.

Несомненно, инвестиция в жилые метры была и остается одной из лучших. Недвижимость в наше время стала уже не только жилыми метрами, но и дополнительным финансовым инструментом, позволяющим владельцу подстраховать сбережения либо получать пассивный доход. Безусловно, в наиболее густонаселенных районах Москвы условия для комфортной жизни крайне низки, поэтому наблюдается активный рост интереса к проектам, расположенным по соседству с парками, скверами, зонами отдыха».

Максим ТАРАСОВ, директор по продажам компании РОКВУЛ:

«Основной тренд — рост стоимости жилья в крупных городах. За последние пять лет квадратный метр городской недвижимости в среднем по России подорожал в 2,5-3 раза, хотя по регионам цифры могут отличаться. Очевидной реакцией застройщиков стало уменьшение площади квартир в новостройках, что ведет к более плотному их заселению. Одновременно происходит укрупнение застройки: жилые комплексы становятся больше, этажность выше.

Для жилья комфорт- и бизнес-классов стало характерным наличие общих рекреационных зон с озеленением. Их можно создавать с использованием искусственной почвы — субстрата из каменной ваты, позволяющего выращивать растения прямо в перегородках или на стенах. Подобные решения актуальны и для квартир, офисов или общественных зданий.

Еще одна тенденция — квартиры-трансформеры со свободной планировкой. Например, с помощью перемещаемой перегородки традиционную кухню-гостиную в студии при желании можно разделить на отдельные кухню и жилую комнату.

Нельзя обойти вниманием тренд на развитие индивидуального жилищного строительства. В 2023 году на его долю пришлось 58% всей новой жилой застройки. Постепенное смещение центра тяжести в сторону ИЖС объясняется, в числе прочего, мерами государственной поддержки этого направления и появлением доступных ипотечных программ для желающих сменить городскую квартиру на собственный дом.

Что касается ближайших перспектив, то здесь, вероятнее всего, следует готовиться к дальнейшему повышению цен на жилье. Очевидно, в большей степени это коснется недвижимости эконом-класса, где в стоимости квадратного метра готового жилья выше доля себестоимости материалов и работ, напрямую зависящей от ключевой ставки ЦБ и дорожающей логистики».

Вадим ЮЛДАШЕВ, основатель строительной компании «ЮКО»:

«Двухкомнатные квартиры, евродвушки в многоквартирных домах и одноэтажные дома площадью 80-110 кв. м в секторе ИЖС будут наиболее востребованными форматами жилья на рынке недвижимости. Студии небольшой площади (20-25 кв. м) будут иметь большой спрос из-за низкой стоимости и удобства проживания. Одним из нестандартных форматов может быть полностью меблированное жилье — «фулбокс». Учитывая отмену возможности включить в ипотеку стоимость мебели, полностью меблированные новые квартиры и дома становятся все более привлекательными: это позволяет жильцам сразу по приезде разместить свои личные вещи и наслаждаться новым жильем без лишних забот.

Инвестиции в недвижимость целесообразны в крупных городах и мегаполисах. Вложение средств в регионах может не иметь смысла: в мегаполисах цены на жилье обычно растут, а в провинции могут снижаться из-за оттока населения.

Что касается типов недвижимости, в которую можно инвестировать, это апартаменты, загородная недвижимость, малоэтажные дома или земельные участки».

Екатерина КРИВЕНКО, агентство Адвекс-Недвижимость:

«Популярностью будут пользоваться сделки с обменом и небольшой доплатой, чтобы минимизировать суммы ипотечного кредита. Покупать будут, вероятно, «евродвушки» и «трешки» с многофункциональными и «умными» планировками, где каждый квадратный метр задействован. Большинство современных комплексов в последние годы как раз соответствует этим тенденциям. Из нестандартного — несколько застройщиков сейчас возводят ЖК без балконов, и, что бы ни рассказывал застройщик про комфорт-класс, это низкий класс жилья. Но при минимальном бюджете, ограниченных возможностях и желании вложить деньги в квадратные метры некоторые покупатели могут рассматривать такую покупку: это лучше, чем ничего.

Имеет ли смысл инвестировать в жилую недвижимость? В недвижимость всегда имеет смысл инвестировать, но лучше это делать вместе со специалистами. В последние годы растет спрос на загородную недвижимость, но если вы в этом деле новичок, то стоит выбирать более простые и понятные форматы».

Александр ЧЕРНОКУЛЬСКИЙ, директор компании «Жилфонд»:

«Период с мая по август традиционно считается наиболее активным для сделок с загородной недвижимостью, а период с ноября по февраль традиционно был временем затишья, когда количество сделок в этом сегменте снижалось в среднем вдвое. Однако динамика последних лет показывает, что растет не только спрос на загородную недвижимость, но и существенно сокращается сезонный разрыв между долями сделок с загородной недвижимостью.

С 2020 года начал формироваться устойчивый тренд на загородный дом в качестве второго жилья, при этом многие просто решают перебраться жить за город на постоянной основе. Сегодня высокий интерес к ИЖС дополнительно стимулируется льготными ипотечными программами. Отчасти из-за льготной ипотеки привычные рамки сезонности начали стираться: покупатель стремится оформить кредит до начала сезона, чтобы заказать и оплатить домокомплект и уложиться в срок, а в течение года ввести объект в эксплуатацию: только на этих условиях можно сохранить льготную ставку».

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Россияне открывают Россию

Отечественные девелоперы все активнее заходят в туристическую отрасль

В последние два года гостиничная отрасль работает практически на пределе своих возможностей: внутренний туризм растет небывалыми темпами, и качественных мест размещения не хватает по всей стране. На нишу гостеприимства начинают обращать внимание девелоперы из других сегментов рынка недвижимости, однако их компетенций для развития именно туристического продукта может не хватать.

О том, как можно помочь девелоперам в этом вопросе, «Стройгазете» рассказал управляющий партнер ZONT Hotel Group Александр ГЕНДЕЛЬСМАН.

Александр, какие итоги завершившегося года вы могли бы выделить?

Прошлый год был рекордным с точки зрения загрузки, средней стоимости ночи, числа проживаний и прочих гостиничных показателей. Я, конечно, не тот человек, который должен подводить эти итоги в цифрах — это делают консультанты, — но, судя по тому, что я вижу, гостиничный бизнес находится на подъеме. Это связано в первую очередь с бумом внутреннего туризма в связи с разными, в том числе геополитическими обстоятельствами. Еще один итог года — беспрецедентная государственная поддержка гостиничной отрасли. Никогда за время моей работы в гостиничном бизнесе, а я в нем работаю уже более 15 лет, о нас столько не говорили, не думали и ничего подобного не делали.

За последние два года имеющиеся номера загрузили по полной, а что с перспективами с точки зрения стройки?

Они тоже хорошие: существует множество мер поддержки, есть 141 постановление, есть Корпорация Туризм.РФ, так или иначе распределяющая государственные деньги на гостиничные проекты, есть региональные планы и, самое главное, есть спрос, заставляющий инвесторов и девелоперов смотреть на гостиничную отрасль. По моим данным, летом 2023 года спрос на гостиничные номера в Псковской области превысил в два-три раза имеющееся количество номеров. И таких территорий немало — Алтай, Байкал, Сочи, Петербург «лопаются». Спрос есть, и его нужно удовлетворять: россияне открывают Россию, как ни странно это звучит. Побывав в Геленджике, они пишут: а я и не знал, что есть такие классные места. И это при том, что аэропорт там не работает! Кроме того, для девелоперов это новые формы инвестирования. Очень много «квартирных» девелоперов по разным причинам начинают двигаться в гостиничную отрасль. Это вполне понятные объективные причины. Например, в Сочи запрещено строить жилье на определенном расстоянии от моря, а строить хочется и надо. И большие девелоперы используют эту форму инвестиций в гостиничную недвижимость — строят по 214-ФЗ и продают по ДДУ гостиничные номера. Получаются не апартаменты, а полноценные нормальные отели, которые будут работать как гостиницы, а не как квазижилье. За рубежом такая форма — фракционная недвижимость, или долевое владение — хорошо известна. У нас же она только появляется, запускаются первые проекты. И тут возникает вопрос управления: только при едином управлении гостиничными номерами объект будет работать и приносить деньги. ZONT, например, работает по схеме множественности лиц на стороне. После продажи номеров отдельным собственникам мы делим платежи между всеми собственниками в зависимости от площади номера и его потребительских свойств. Летом у нас откроются первые проекты, а в 2025-2027 годах этот продукт будет уже «массовым», по крайней мере, в Сочи. Большой запуск проектов начинается на Каспийском море — в Дагестане, на Черном — в Анапе, Геленджике. Строятся ближнее и дальнее Подмосковье, Алтай, Дальний Восток. За три года, по оценкам экспертов, число качественных номеров утроится, и мы подойдем к цифре в миллион номеров по стране.

Построить гостиницу мало: нужно еще, чтобы в нее поехали. Чья это задача? Как направить турпоток?

Да, у меня есть вопросы к нашим туроператорам. До пандемии все туроператоры фактически были настроены на заграницу. Сейчас они очень медленно, но перестраиваются на массовый турпродукт по России. И все же, если вы сравните количество чартеров, которые летали в Турцию в 2019 году, и количество чартеров, которые в 2023-м направлялись в Сочи, уверен: в Турцию летало больше. Но все развивается; я знаю туроператоров, активно занимающихся внутрироссийскими программами, работающих над чартерными полетами. Главный вопрос, который необходимо решить, — управление гостиницей. Очень правильно, что в стране есть требование по привлечению профессиональных управляющих компаний. Банки в принципе не любят финансировать гостиничный проект, если еще на его начале нет профессиональной управляющей компании. С одной стороны, это немного закрывает рынок, но с точки зрения банков, рисков и нормального управления это правильно. Хорошая УК дает гарантию определенного уровня качества услуг и финансовых показателей, а для того, чтобы УК была эффективной, ей нужно работать на рынке 10 и более лет.

Из России за последнее время ушли многие зарубежные УК. Можем ли мы их заместить без потери качества?

Мы почти 30 лет учились у иностранцев, и я не слышал о каком-то массовом падении уровня сервиса в отелях, из которых ушли иностранные бренды. Есть единицы, но они больше связаны с личностями управленцев или собственников, чем с какой-то системной проблемой.

У нас достаточное число российских УК, иностранцы тоже остались — они управляют теми объектами, которые у них были, но без дальнейшего развития: Hilton, Accor.

Среди российских брендов пятерка крупнейших — «Космос», «Азимут», «Амакс», «Кронвел» и ZONT. «Космос» и «Азимут» управляют в основном своими активами. Есть достаточно крупные УК, созданные специально под определенные проекты и работающие только на конкретных девелоперов и собственников.

Появляются и новые игроки, некоторые выделяются в отдельную компанию из существующей. В какой-то момент начнется процесс консолидации. Большие будут скупать маленьких для увеличения количества номеров в управлении. Это обычные рыночные процессы.

Модель работы вашей компании несколько сложнее. В чем суть?

Суть работы не сложная, даже наоборот — мы берем в аренду весь отель и управляем им. Собственник получает гарантированный доход в соответствии с договором и не меньше указанной в документе суммы. Бывает и больше этой суммы, потому что в договоре зачастую указан еще процент от выручки. Если этот процент превышает фиксированную арендную плату, то, соответственно, собственник получает больше.

Всего один час в месяц бухгалтер собственника отеля тратит на контроль получения арендной платы и выставление необходимых финансовых документов, дальше собственник может заниматься своими делами, своим бизнесом, которым он умеет заниматься, от которого он получает основной доход — существенно больший, чем если бы он занимался гостиничным бизнесом.

Какую окупаемость вы прогнозируете?

Если мы приходим в уже построенный объект, то нам это тяжело посчитать, потому что мы не знаем, сколько на объект потрачено. Но если собственник удовлетворен нашей арендной платой, мы считаем, что это в его финмодель укладывается. Что касается новых объектов, если собственник пришел к нам достаточно рано и мы смогли его проконсультировать и дать рекомендации, чтобы он построил правильный объект, то мы обсуждаем арендную плату такую, чтобы он действительно окупался в устраивающие его сроки, потому что у всех людей разное понимание этих сроков. В среднем дисконтированный срок окупаемости получается от 8 до 15 лет (восемь — если удастся получить субсидированную ставку плюс льготу по НДС).

Несет ли собственник при этом капитальные затраты?

Капитальный ремонт на собственнике, замена основных средств, выбывших по амортизации, — бремя владельца никто не отменял. Но при этом мы платим такую арендную плату, чтобы это имело смысл. Весь текущий ремонт, вся операционная деятельность — на нас. И даже с учетом потенциальных капитальных вложений все равно окупаемость у нас 15 лет.

Также мы всегда рекомендуем что-то сделать, если видим, что капитальные улучшения повысят доходность. О том, что мы делаем все правильно, говорит тот факт, что сегодня у нас в аренде более 20 отелей, и совсем недавно мы взяли еще один в Сочи на 1 700 номеров.

Есть ли у вас проекты за рубежом?

За рубежом наши услуги тоже востребованы: мы работаем в Грузии, Болгарии, Армении. Сейчас смотрим на Киргизию, Казахстан.

Как вы считаете, рынок управления в такой форме насколько перспективен?

Девелоперы постоянно ищут новые ниши для развития бизнеса, при этом им вряд ли нужно постоянно делать собственные структуры. Так что, думаю, эта схема будет все больше и больше завоевывать рынок. Практически вся Европа на аренде: Испания, Германия, почти вся Франция, Италия. Наши собственники в какой-то момент поймут, что либо надо заниматься своим бизнесом, а отели сдавать в аренду и получать деньги, либо полноценно заниматься гостиничным бизнесом, и тогда строить свою управляющую компанию. А это уже совсем другой бизнес.

ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Турпроекты на старте

Стратегия развития макротерриторий охватывает всю страну

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Внутренний туризм становится стратегией, позволяющей развивать территории, делать их привлекательными для жизни. В 2021 году была утверждена государственная программа «Развитие туризма», предполагающая, что туризм станет фактором социально-экономического развития субъектов федерации. Тогда же было введено понятие туристических макротерриторий, которых всего 12.

Большая Волга

В начале текущего года конкретные решения были приняты по ряду регионов, входящих в Центральный федеральный округ (ЦФО) и Приволжский федеральный округ (ПФО).

«Дорожная карта» проекта включает перечень всех мероприятий со сроками, стоимостью и возможными инструментами финансирования, а также рекомендации по внесению изменений в нормативную базу. Стратегия предполагает проведение комплексного анализа туристической и сопутствующей инфраструктуры, выявление приоритетных направлений (инвестиционные лоты).

В феврале при поддержке госкорпорации «ВЭБ.РФ» начинается разработка туристической схемы «Большая Волга» — пространственной стратегии развития 13 регионов РФ как единой туристической макротерритории, объединенной вокруг крупнейшей российской реки. В проект входят Республика Марий Эл, Республика Татарстан, Чувашская Республика, Астраханская, Волгоградская, Ивановская, Костромская, Нижегородская, Самарская, Саратовская, Тверская, Ульяновская и Ярославская области. В правительстве проект будет представлен в I квартале 2025 года.

Сегодня первое место по объему турпотока среди регионов Приволжского федерального округа и макротерритории Большая Волга занимает Татарстан, куда идет треть всех туристических поездок в ПФО — около 4 млн в 2023 году, а к 2030-му, по оценке проекта «Турсхема РФ», их станет 7 млн. Дополнительный толчок к развитию туризма в регионе дал запуск скоростной трассы М-12.

«Работа над проектом только началась, и еще предстоит проанализировать, какие необходимы дополнительные инфраструктурные решения для того, чтобы расшивать узкие места. Также будут определяться основные точки роста туристического потока на перспективу 2030-2035 годов, разрабатываться меры поддержки для увеличения номерного фонда, туристических поездок», — сказал председатель Государственного комитета Республики Татарстан по туризму Сергей Иванов.

Проект двух столиц

Еще один тренд последнего времени — развитие совместного проекта Москвы и Санкт-Петербурга «Два города — миллион впечатлений». Проект работает с 2021 года и достиг существенных результатов.

Для привлечения местных и иностранных туристов Москва и Санкт-Петербург увеличивают встречные турпотоки и совместно раскрывают потенциал двух городов, задавая тренд межрегионального взаимодействия в сфере туризма. С этой целью используются разные форматы для генерации новых решений и продвижения турпродуктов: от деловых встреч на полях крупных форумов до совместных проектов. Оба мегаполиса сотрудничают и в налаживании деловых отношений с представителями зарубежных туротраслей. Так, в конце 2023 года Москву и Санкт-Петербург в ходе ознакомительного тура посетили 40 ведущих китайских турагентств.

Между городами расположена большая территория, достойная того, чтобы быть представленной на российском и зарубежном рынках. Разработкой туристической схемы макротерритории занимается «ПроГород» (Группа ВЭБ). Схема объединяет две столицы и 6 регионов между ними (Московская, Тверская, Новгородская, Псковская, Ленинградская области и Республика Карелия) в одно туристическое направление. Руководитель проектного офиса «ПроГород» Ксения Титова отмечает, что важным фактором успеха является высокий уровень качества гостиничной инфраструктуры и транспортной доступности.

Дороги и круизы

Одним из самых популярных направлений среди российских туристов остается Байкал. Разработка туристической схемы макротерритории завершилась в декабре 2023 года. Как рассказала Ксения Титова, схема представляет собой стратегию развития туристической отрасли двух регионов — Иркутской области и Республики Бурятии. «По нашим данным, на макротерриторию ежегодно приезжает более 2,5 млн человек, и мы видим возможный прирост этой цифры до 5,2 млн к 2030 году», — рассказала Ксения Титова.

В общей сложности туристическая схема включает более 700 мероприятий «дорожной карты». В первую очередь они направлены на создание и реконструкцию объектов транспортной, инженерной и туристической инфраструктур. Так, например, в схему заложены такие мероприятия, как капремонт автомобильных дорог «Иркутск—Баяндай—Качуг» и «Баяндай—Еланцы—Хужир». Благодаря их реализации увеличится связность точек входа в регион с ключевыми курортными зонами Байкала. Среди предложений по развитию круизного туризма — ввод сети регулярных и водных маршрутов в акватории озера Байкал, по рекам Ангаре, Селенге; строительство портовой инфраструктуры в городе Байкальске.

По итогам разработки туристической схемы также были сформированы концепции по созданию 4 приоритетных проектов — по два на каждый регион. Концепции предполагают создание комплекса гостиниц и других туристических объектов, а также модернизацию транспортных и инженерных сетей. Для Иркутской области ими стали «Байкальск» — всесезонный развлекательный курорт с инфраструктурой для круизного туризма на 600 номеров, 307 тыс. посетителей в год и «Бугульдейка» — семейный всесезонный развлекательный курорт «на большой воде» с инфраструктурой для круизного туризма на 750 номеров, 367 тыс. посетителей в год.

Точка возврата

Бережное отношение к исторической среде делает малые города привлекательными для жизни, туризма и бизнеса

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Оксана САМБОРСКАЯ

В российских малых городах (до 50 тыс. жителей) живет более 10% населения страны — около 16 млн человек. И увы, население «малышей» в последние десятилетия сокращается, хотя жизнь там может быть более комфортной и менее нервной, чем в мегаполисах.

Как сделать общественную среду в небольших городах интересной и удобной, обсуждали на форуме «Ru.Локация», прошедшем в Петровском путевом дворце в Москве. Название форума — антитеза часто звучащему в последние годы слову «релокация». Организаторы поставили перед собой задачу — показать влияние инициатив конкретных людей и компаний на вектор устойчивого развития регионов России в целом и малых городов в частности.

Так, большую роль в «оживлении» городской жизни играет туризм, для которого нужны «магниты». Как их создать, рассказывалось на панельной сессии «Креативные практики переосмысления архитектурного и культурного наследия». Модератор сессии, советник президента РААСН, руководитель оргкомитета Совета главных архитекторов РФ, сооснователь Архитектурной лаборатории «АК и партнеры» Наталия Климова, задавая тон дискуссии, напомнила: «Значение архитектуры в нашей жизни трудно переоценить. По сути это вторая, искусственная природа человека... По архитектурным сооружениям можно «читать», как по книгам, историю человечества, эволюции и трансформации вкусов, пристрастий, увлечений. Вот почему так важно учиться понимать этот универсальный и интереснейший язык». Этот язык является аттрактором для туристов, предметом гордости местных жителей, заботой местных властей. Исторические здания должны жить. Новую жизнь в них вдыхает бизнес, которому, в свою очередь, нужны помощь власти, туристы и местные жители. Круг замкнулся.

Деньги к деньгам

Примером «хорошо крутящегося колеса» — консолидированных усилий местных жителей, власти и бизнеса — стала Таруса. Глава местной администрации Сергей Манаков напомнил, что интерес к городу включает несколько составляющих: здесь хорошо сохранилась историческая часть, архитектура прошлых веков; здесь жили и творили Паустовский, Цветаева, Поленов; в городе очень активные сообщества, в том числе именитые дачники, помогающие развивать Тарусу как культурный центр. В результате подготовленные проекты благоустройства позволили выиграть несколько крупных грантов, включая победу в конкурсе Минстроя по созданию комфортной среды в малых городах и исторических поселениях.

Как результат, бюджет Тарусы, десятилетие назад составлявший всего 45 млн рублей, сегодня достиг уже 88 млн.

Изменилось и позиционирование города: он вошел в программу «Большое Золотое кольцо» и сегодня продвигается как «Круглогодичный курорт с артистическим уклоном». Сергей Манаков сравнил ландшафт муниципалитета с Кисловодском, поэтому в городе создаются экологические тропы — терренкуры.

«Основным нашим потенциальным потребителем является московская агломерация, — напомнил Сергей Манаков, — причем это очень «нежный» потребитель, для которого мы правильно выстраиваем идеологию туристического города: у нас не может быть рок-фестивалей, байкер-шоу — только классическая, народная музыка, мы отталкиваемся от корней и самобытности. Гуляя по городу, вы можете столкнуться с представителями знаменитых фамилий — у нас до сих пор живет дочь Паустовского». Культурный аспект привлекает таких крупных инвесторов, как «Альфа банк», «Сбербанк», «Росатом», рассматривающих здешнюю идиллию как аргумент в пользу деловых мероприятий. Таким образом в Тарусе развивается конгрессный туризм.

У города есть стратегия социально-экономического развития, в которую заложены основные ценности для устойчивого прогресса территории — это дух времени, природа, творчество. Восстанавливаются и приспосабливаются объекты культурного наследия, проходят различные воркшопы, музыкальные фестивали, концерты, на которые всегда можно попасть. На постоянной основе проводятся мастер-классы: турист может что-то сделать для себя, например, мозаику, вышивку и многое другое. В городе 10 лет назад был построен дом Московского союза художников, где регулярно проходят всевозможные выставки.

Если подводить итог, Таруса уже сейчас может служить образцом того, как с помощью вовлеченности местных жителей, дачников и при наличии федеральных денег может развиваться город.

Бумажный дом

Пример осуществления проекта с помощью средств из бюджетов различных уровней — музей бумаги «Бузеон» в Полотняном Заводе (Калужская область). Начало проекту было положено еще в 2010 году, и музейный комплекс стал первым официальным государственно-частным партнерством в сфере культуры в Российской Федерации по 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». За почти 15 лет поселок Полотняный Завод получил новую жизнь и даже некоторый прирост населения.

Место известно тем, что здесь располагаются усадьба федерального значения, принадлежавшая Гончаровым, и Полотняно-Заводская бумажная мануфактура, занимающаяся производством и продажей бумаги и картона.

В 2010 году была разработана концепция сохранения и развития усадебной территории, на которой расположено 10 объектов культурного наследия федерального значения и 45 гектаров парка.

В настоящее время в усадьбе функционируют два больших и два народных музея, восстановлен храм Спаса Нерукотворного, работают лодочная станция и конюшня. За 2023 год музейный комплекс принял более 25 тыс. посетителей.

Работы проводились на средства, поступившие из разных источников: на деньги области реставрировался дом Гончаровых, также был получен федеральный грант, средства — и немалые — выделили крупные предприятия нефтяного комплекса, добывающей и обрабатывающей промышленности, рассказал директор музея бумаги «Бузеон» Константин Гавриленко.

Причем этот проект дал неожиданный эффект. «Когда мы создавали музей бумаги, фабрика сказала, что готова сделать все, что нужно, в рамках социальных обязательств, и дальше заниматься свой прямой работой — производством бумаги. Но комплекс бумажных старых цехов привлек внимание — и получился тот эффект, который есть сейчас. Я советую, если у вас есть что-то по истории производства, привлекать промышленников. Они, конечно, вначале скажут «нет», потом тоже скажут «нет» — а потом получится так, как у нас. Так, по нашему примеру в Свердловской области тоже хотят сделать подобный проект для демидовских заводов. Они сейчас идут по пути создания промышленных музеев. Мы друг друга поддерживаем», — отметил Константин Гавриленко.

Будут апартаменты и термы

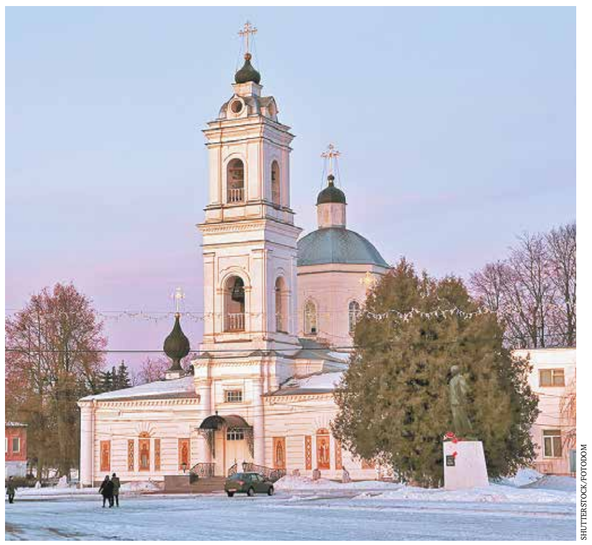
Задача оставить молодежь в городе решается за счет сохранения наследия и придания ему новых функций и в Наро-Фоминске, где восстанавливается комплекс бывшей шелковой фабрики 1840 года постройки. Пришедшие туда десять лет назад инвесторы из Владивостока планировали пустить всю фабрику «под ковш» и построить на ее месте жилой комплекс, но в последний момент передумали, и решили «сделать в старых цехах что-нибудь интересное». Были привлечены голландские архитекторы, получены средства на благоустройство набережной.

Сегодня восстановлен трепальный корпус площадью 6 тыс. кв. м. «Мы перебирали этот корпус руками практически шесть лет. Это самый невыгодный проект в нашей компании, под который были закуплены кирпичи на аукционах, мы впервые в жизни проводили часы в поисках нужного кирпича. А потом у нас стоял специальный человек, проверявший, чтобы рабочие бережно относились к каждому кирпичу», — рассказывает коммерческий директор группы компаний «Остов» Надежда Шаповалова.

Однако нужно не только восстановить здание, но и создать внутри него такой контент, который был бы интересен горожанам, особенно молодым, дачникам — от Москвы всего 55 км. Внутри стала создаваться «лаборатория» городской среды — экскурсии, мастер-классы. «Мы проводим школы архитекторов и приглашаем студентов нам в этом помогать, у нас есть арт-резиденция, где работают очень известные и дорогие художники, у нас активная театральная студия. С нами работают и люди пенсионного возраста, которые сначала начали ходить в театральные студии, а сейчас ведут уже свои школы. Вы не поверите, но иногда этот энтузиазм дает огромнейший потенциал для развития территории», — говорит Надежда Шаповалова.

Конечно, будет и коммерция. Сейчас идет реставрация еще одного фабричного корпуса, где расположатся модные нынче термы. Появятся торговый центр, апартаменты.

«Наследие оставило молодежь в городе. У нас стало интересно: можно поиграть на гитаре, порисовать, пошутить. Наш проект развил эту территорию, привлек ребят, которых утащил бы у нас мегаполис. Теперь к нам собираются со всего огромного района, остаются, ходят в рестораны, что-то делают», — подытоживает Надежда Шаповалова.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

НОМИНАНТ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС «ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ПРИЗНАНИЕ» РГР 2023

Антон ПОЛЫНОВ

С чувством глубокого удовлетворения

Газета еженедельно начинается с чистого макетного листа

«Собачья работа» — так в середине веселых и интересных 1990-х годов называли профессию заместителя ответственного секретаря еженедельного печатного издания. Время от времени на журналистских тусовках или в каком-нибудь пресс-туре при знакомстве звучал такой незамысловатый диалог:

— Ты кем у себя работаешь?

— Собакой.

— Ааа!.. Коллега!

Интересно, что мы, молодые люди примерно 25 лет от роду, это прозвище зазорным не считали, а наоборот им гордились. Коль способен носиться, высунув язык, по всей Москве, значит, ты молод, здоров, деятелен, имеешь вполне хорошую зарплату и перспективу снять с должностного названия приставку «зам».

Я специально назвал 90-е годы веселыми: за неполные десять лет издательское дело вышло из каменного века, прошло средние века, стремительно миновало эпохи индустриального развития, технической цифровой революции и усвистело куда-то в сияющую даль, до которой пусть дотягивается молодежь нынешняя.

А теперь постараюсь по порядку, хоть это и сложно: когда пишешь воспоминания, хочется прокомментировать каждую свою же фразу. Итак, я появился в «Стройгазете» в 1994 году, уже успев повариться в котлах двух еженедельных изданий: «Развитие» (вторая половина «Строительной газеты» времен ЦК КПСС) и «Бизнес в Москве». Обе эти газеты протянули еще максимум год.

Считаю, мне тогда повезло: попал, по сути, в безвременье, когда работу всей службы надо было строить заново: ответственный секретарь уходил на повышение в «Труд», его место занимал заместитель, а второй замответсек и по совместительству художник собирался перебираться в издание, где не надо так много бегать. Дуэт заместителей ответственного секретаря составили ваш покорный слуга и очень уважаемый мной Вячеслав Георгиевич Панов.

Носиться же приходилось минимум по два дня в неделю. Это сейчас есть возможность переправить на печать готовые полосы издания с фотографиями по электронной почте. В 1994-м даже слов таких не знали. Новинкой считался обычный факс. Так вот, «белки» (макет страницы без снимков) выводились на пленку в издательстве «Красная Звезда» у метро «Беговая», где, собственно, делали формы и печатали «Стройгазету», а фотографии — в Первой образцовой типографии у «Алексеевской».

С изображениями — отдельная история. Хороших сканеров, способных передавать полутона, еще не существовало. Каждая фотография тщательно размечалась, чтобы рассчитать, на сколько процентов ее следовало уменьшить или увеличить. Со снимком, напечатанным на фотобумаге, проблем не было (он минимум 9х12 сантиметров), а вот со слайдом приходилось возиться, используя специальные линейки с градацией в полмиллиметра. Если ошибешься в большую сторону — не беда: всегда типографский монтажник обрежет пленку, а если в меньшую — оставалось пустое белое пространство, что категорически не допускалось даже в многотиражках.

Честно скажу, я и мой напарник несколько раз портачили. Впрочем, это неудивительно: в секретариате вечно кипела и бурлила жизнь, приходили журналисты, приносили материалы и до хрипоты спорили с ответственным по поводу его правок. Под этот гвалт легко можно было вместо увеличения 320% поставить 220 — и пиши пропало. Но выкручивались — с помощью денег из своего кармана и «жидкой валюты» «Рояль»: снова бежали на «Алексеевскую» либо в фотоцех «Звезды» (там тоже можно было делать пленки со снимков, только гораздо дороже, и редакция предпочитала Первую образцовую) и уговаривали мастеров.

Все, что касается производства пленок и форм, происходило в среду вечером. В четверг примерно к 15.30 снова предстояло ехать в «Красную Звезду» подписывать номер: без моего росчерка мастер не мог дать команду печатать тираж. А затем приезжал водитель, и мы вместе привозили на Фуркасовский переулок несколько пачек газеты, от которой еще пахло типографской краской. Что держало два десятка лет на такой должности, так это кайф от того, что еженедельно начинаешь с чистого первого макетного листа и заканчиваешь цельным продуктом. И это «чувство глубокого удовлетворения» очень многое значит.

Теперь про «белок», который склеивался из двух листов А4 (газета после ее возобновления всегда выходила в А3) и затем отправлялся на окончательную корректуру. Частенько в нескольких абзацах находили «глазнухи». Приходилось вносить правку, отдельно печатать фрагмент текста и наклеивать его сверху. Чуть рука дрогнула, и бумага закрывала предыдущую строчку. Чтобы отодрать эту «заплатку» и переклеить, а также для того, чтобы не видно было границ наклейки, использовали наточенные до состояния скальпеля ножницы и резиновый клей, после обработки ластиком не оставлявший следов на бумаге. Приобретали его в обувной мастерской, расположенной по соседству — в Большом Комсомольском (теперь Златоустинском) переулке.

Со склеиванием двух листов А4 внахлест тоже возникали трудности. Нужно было аккуратнейшим образом наложить строчку на строчку, чтобы буквы не выглядывали друг из-под друга и не закрывались. Когда я впервые увидел, как Вячеслав это делает, наклеивая верхний лист на окно (знаменитый студенческий способ «стеклодрала» для копирования чертежей) и попробовал повторить его действия, в голову закралась мысль: «А как же я стану это делать, когда на дворе настанет темное время суток?» Тогда и пришла идея сделать стол с углублением, туда вставить несколько люминесцентных ламп и закрыть их сверху матовым стеклом-крышкой на петлях. Над этим изобретением вместе с хозяйственником и пришедшим на помощь водителем трудились несколько дней. Зато как стало удобно! Когда в редакцию приходили коллеги из других изданий, им показывали это чудо. Был бы тогда чуточку умнее, запатентовал бы сие творение… Однако через пару лет появилось печатающее устройство формата А3, и надобность в моих суперстолах отпала.

Отдельно хочу поведать о рекламе. При отсутствии интернета, малом количестве радиостанций и безумной дороговизне телевизионных минут желающих разместить новость или модуль в профильном издании было хоть отбавляй. Казалось, что начальница отдела рекламы и ее помощница даже не занимались ее поиском: рекламодатель шел косяками, шеренгами и колоннами. Чтобы оставалось хоть какое-то свободное от нее пространство, объем газеты вырос вдвое — до 32 полос.

Самое любопытное — до меня никто не додумался до приведения модулей к какому-то стандарту. Представители компаний присылали рисунки абсолютно разных размеров. Никакой привязки к ширине газетной колонки не существовало. Исходя из площади полосы, каждый рекламодатель творил кто во что горазд. Когда нам приносили гору из этих модулей, начинался еженедельный мучительный процесс, прозванный игрой в пятнашки. Как же мы мучились, избавляясь от дырок! Как ни странно, мне это надоело раньше многоопытного ответственного секретаря или Славы Панова: я сел за калькулятор и рассчитал размеры: от целой полосы до одной шестьдесят четвертой. Месяца через три все привыкли к нововведению, и стало гораздо легче верстаться.

А теперь о дискетах (помните носитель информации объемом 1,4 мегабайта?). В наше время фотография «весит» около 14, таким образом, на дискету можно было запихнуть один черно-белый снимок, рекламный модуль или несколько текстовых материалов. К чему я завел о них речь? Все просто. Сперва полноцветные выпуски «Стройгазеты» печатались в Финляндии с приложением на русском языке «Зарубежный партнер». Но что-то не заладилось, и типографию начали искать в Подмосковье. Нашли в Серпухове.

Я съездил на производство, познакомился с руководством, техперсоналом и медведем, жившим в клетке на территории бумажного комбината. Оборудование просто потрясло: немецкие многокрасочные печатные листовые машины, собственная бумага, для предпечатной подготовки использовалась аппаратура Barco, позволявшая вносить исправления в готовые полосы, с чудом зарубежной техники в комплекте — барабанный сканер для цветных фотографий и слайдов или негативов! Цены согласовали, номер впервые сверстали по новым цветным лекалам, настала пора сдавать его в печать.

Как гласит русская поговорка, умная мысля приходит опосля. Перед поездкой в Серпухов неожиданно встал вопрос: на что записать полосы? Диски тогда только зарождались, оставался единственный вариант — дискеты. Их понадобилось порядка сотни! Всем известно: часто на них можно было записать информацию, а затем не прочитать. Стоили такие носители копейки и беспроблемно выкидывались, но что делать, если источник информации находится в десятках верст от компьютера, где дискета должна быть открыта? Подумали — и записали два комплекта. Сколько помню, всегда находилась пара, которую не удавалось прочесть. Наш водитель, зная, что я собираюсь в командировку на выпуск, радостно потирал руки: «Поеду в Серпухов за счет газеты, тебе дискетки доставлю, мяса на местном рынке куплю, в Оке искупаюсь…»

Теперь, как пел Визбор, дискеты стали «рудиментом в нынешних мирах». Но корреспонденты и рекламодатели еще долго их использовали. В итоге мой рабочий компьютер был сверху донизу заставлен читающими устройствами: дисковод, «Зип», «Джаз», магнитооптика и, наконец, CD и DVD. Все в работе пригождалось.

Вы помните, кто такие были наборщицы? Это женщины, набиравшие рукописный или машинописный текст на компьютере. В 90-е в «Стройке» еще трудились мастодонты от журналистики, заставшие товарища Сталина. Что такое ЭВМ, они не знали и знать не хотели, их основной «станок» — печатная машинка. А некоторые из них вообще из одного им понятного принципа ретроградствовали, принося материалы, написанные от руки. Сейчас это трудно представить, но рукопись сперва перепечатывала машинистка, затем статью перечитывали автор, главный редактор и/или ответственный секретарь, вносили правки, после чего будущий газетный шедевр я регистрировал в специальном журнале и передавал двум девчушкам-хохотушкам, которые сидели за компьютерами и переводили текст в электронный формат, указывая число знаков.

Технический прогресс остановить невозможно. Появились телефоны с возможностью мгновенной передачи данных, цифровая фотография, высокоскоростной интернет, мощнейшие компьютеры. Только профессионального журналиста с камерой в руках ничто заменить не может. Хотя семимильными шагами развивается искусственный интеллект. Что-то будет дальше…

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Заместитель губернатора Краснодарского края Сергей Власов о лидирующих позициях строительной отрасли Кубани

ЗОЛОТОЙ ФОНД ПРЕССЫ 2023-2024

В птичьем омуте

Под Звенигородом появится курорт с домами на деревьях и не только

Оксана САМБОРСКАЯ

Рядом с подмосковным Звенигородом проектируется новый курортно-гостиничный комплекс — рекреационный мини-кластер общей площадью 5,33 гектара расположится в окрестностях деревни Ягунино. Его территория будет разделена на шесть разных тематических зон: «Сердце комплекса», «Субурбия», «Тихий омут», «Альпийская деревня», «Озерный край», «Ласточкины гнезда». «Сердце комплекса» включает главное здание гостиницы, через которое посетители попадают на территорию кластера. Здесь же концентрируется общественная жизнь курорта: места для проведения активностей, начало прогулочных и логистических маршрутов.

«Это малоэтажный курортный формат, рассчитанный на приватный и размеренный отдых на живописной уединенной территории, вписанной в природный лесной массив. Концепция предполагает создание максимально комфортной среды с авторской архитектурой, закрытой от внешнего шума», — рассказывает Сергей Труханов, руководитель разработчика проекта — архитектурного бюро T+T Architects.

«Сердце комплекса» — главный гостиничный корпус, объединенный со зданием СПА-центра пешеходной галереей. Само здание выполняет функцию границы между тихой территорией парка и въездом в комплекс. На первом этаже откроются лобби-бар, коворкинг, ресторан, а вестибюль гостиницы выступает в качестве главного входного лобби. Здание изгибается вдоль границы участка, что обеспечивает гостям живописные виды на природу из окон номеров.

«Субурбия» — зона из 12 двухэтажных таунхаусов, каждый из которых разделен на 4 секции. Композиционно они состоят из нескольких сблокированных модулей, объединенных общей колоннадой. Фасад выполнен из светлого кирпича с включением фиброцементных панелей и металлических панелей зеленого цвета. У каждого домика есть свой собственный участок и стоянка для электрокаров.

«Тихий омут» — для ценителей уединения и спокойствия: здесь каждый домик обладает собственным закрытым внутренним двориком.

«Альпийская деревня» — территория, где будет обустроено два ландшафтных холма, в которые планируется встроить жилые помещения в виде прямоугольных «домов-пещер», утопленных в склон холма. Вход оформлен в виде сужающегося деревянного рупора, а композиционно здания перекликаются с «парящими домами», формируя единый холмистый ансамбль. Панорамное остекление террасы обеспечивает комфортный уровень освещения.

«Озерный край» — зона, в центре которой планируется разместить искусственный водоем с деревянными помостами, а три домика, разработанные специально для ценителей наиболее уединенного и спокойного отдыха, расположатся у береговой линии; каждый состоит из двух смежных цилиндрических объемов, в одном из которых оборудованы помещения, а в другом — закрытый внутренний двор с зоной для барбекю. Фасад «жилого» цилиндра с плоской кровлей выполнен из светлого гонта, а входные группы и порталы окон оформлены плиткой из базальта.

Внутри лесного массива расположатся «Ласточкины гнезда» — два уникальных здания с просторными террасами, панорамным остеклением, а главное, необычной концепцией. Они расположены на высоте 7 метров от земли и представляют собой многогранные объемы, вдохновленные гнездами ласточек. Сооружения закреплены на прочных металлических опорах со сварной рамой, установленных на замаскированный почвой фундамент. Фасад домика выполнен из светлого гонта на деревянной подсистеме.

Основная территория является преимущественно пешеходной либо допускает передвижение гостей на электрокарах. Также в рамках реализации проекта будут возведены общежитие для персонала и техническая зона. Планируется, что комплекс будет построен к 2026 году.

Строительная газета
ISSN 0491-1660
Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров
Главный редактор С.Л. Щавелев
Учредитель Ассоциация «Национальное объединение строителей»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3
Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
АО «Почта России»: П2012; П2011; П3475; П3476
Время подписания в печать: по графику: 17.30 14.02.2024 фактическое: 17.30 14.02.2024
Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография» 123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54
Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.
Номер заказа: 0163