

9% составит предельный уровень индексации тарифов на ЖКУ для населения с 1 декабря **с. 2**

Санкт-Петербург возвращает единую квитанцию за «коммуналку»: зачем это нужно? **с. 7**

Кто и как контролирует качество строительства домов по программе реновации в Москве **с. 11**



Издается
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021



Journalist of the year in real estate

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№37 (10715) 30 сентября 2022

Под сенью «турбин»

**Новый терминал аэропорта
Толмачево достроят
до конца года**

Антон МАСТРЕНКОВ

Новая воздушная гавань в Новосибирске, без сомнения, станет одним из самых масштабных и архитектурно выразительных инфраструктурных проектов в стране.

Напомним, международный аэропорт Толмачево им. А. И. Покрышкина работает с 1957 года и является крупнейшим транзитным авиаузлом России за Уралом. За прошедшие годы он пережил ремонт, реконструкции и перестройки, однако на сегодня здание устарело и перестало отвечать современным требованиям комфорта и вместимости.

В связи с этим в 2020 году начались работы по реконструкции авиакомплекса, их предполагается завершить в 2025 году. В рамках первой очереди уже построен новый пассажирский терминал внутренних авиалиний, проект которого разработан авторским коллективом под руководством главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова. «Я горжусь участием в таком крупном региональном проекте, — отметил он. — Обновляемый аэропорт в Новосибирске в полной мере соответствует статусу города и отвечает международному уровню, и я рад, что проекту удалось быстро выйти на реализацию».

Новый терминал высотой 32,2 м и общей площадью порядка 56 тыс. «квадратов» соединен с блоком существующего здания аэровокзала крытой галереей. С южной стороны располагаются три основные входные группы, а сверху здание акцентировано козырьком с консольным выносом на 11 м. Этот элемент отделан полированной нержавеющей сталью, покрытой специальным матирующим лаком.

Главной «опорой» многосветного пространства залов прилета и вылета служат четыре 30-метровые напоминающие турбины колонны с отделкой из алюминия, выкрашенного в белый цвет. Стоит отметить, что этот элемент имеет конструктивную функцию, а вовсе не декоративную: «колонны-турбины» диаметром 5 м составлены из структурных ребер, в которые вмонтировано светодиодное освещение.

Окончание на с. 8

Путь к технологической независимости

**Российский стройкомплекс нуждается
в системе внедрения инноваций**



Алексей ТОРБА

Более ста участников и свыше тысячи онлайн-пользователей объединила состоявшаяся на прошлой неделе научно-техническая конференция «Технологический суверенитет. Строительство и инновации». Организаторами столь масштабного мероприятия, делегатами которого стали руководители и представители профильных федеральных органов власти, ведущих отраслевых компаний, объединений и научных организаций, выступили Минстрой России, НИЦ «Строительство» и Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).

Принявший участие в конференции заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко пояснил, что достижение технологического суверенитета — гораздо более амбициозная задача по сравнению с импортозамещением. Проведенный Минстроем России анализ показал, что в среднем доля импорта в строящихся объектах составляет 6-8%, причем в жилищных — 4-5%, а в промышленных, насыщенных импортными инженерными системами и оборудованием, — до 30%. По общестроительным материалам ситуация лучше: здесь мы близки к

100% снабжениястроек российскими производителями, хотя на повестке дня стоит импортозамещение оборудования, на котором производятся эти материалы, а также строительной техники.

Но если импортозамещение — задача ближайшего времени, то, глядя в завтрашний день, необходимо помочь строительной отрасли не просто заменить зарубежные материалы, машины и оборудование на отечественные стройресурсы, а двинуться вперед с помощью внедрения прорывных технологий. «Те инновации, которые мы сегодня наблюдаем в стройкомплексе, те стартапы, которые есть, позволяют нам сказать, что завтра российская стройка может подходить к банальному, простому вопросу с другой точки зрения, которая нам кажется фантастической на сегодня. Поэтому перспективы есть», — уверен замминистра.

От идеи до реализации

О слагаемых успеха во внедрении инноваций в других странах в рамках конференции в НИЦ «Строительство» рассказала председатель технического комитета по стандартизации «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и

организационные процессы» (ТК 400), заместитель председателя комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ Лариса Барина. По ее словам, успешная инновационная политика, например, в США зиждется на трех факторах: государство, наука, бизнес. Первое определяет приоритетные направления, наука генерирует идеи, а бизнес их реализует на практике. При этом разрыв между появлением идеи и ее реализацией в Америке — один год. «Ученые скажут: за год вряд ли получится инновация. Получится, если есть уже какие-то наработки! А если не получится, то отрицательный результат, как известно, — тоже результат: он или меняет направление исследований, или требует каких-то дополнительных исследований. Когда этот разрыв минимальный и прохождение идеи от зарождения до выхода на рынок, до стандартизации хотя бы, до стадии коммерциализации минимально и постоянно контролируется, тогда эти страны выигрывают и технологическую, и экономическую конкуренцию», — заявила эксперт.

Окончание на с. 4-5

НОВОСТИ

Почему в России сокращается средняя площадь продаваемых квартир в новостройках **с. 10**

КОРОТКО

РАСШИРЯЯ
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташинин провел российско-китайский онлайн-семинар с заместителем министра жилья, городского и сельского строительства КНР Цзян Ваньжуном по теме «Жилищная политика». В рамках работы межгосударственной подкомиссии по строительству и городскому развитию участники совещания обсудили подходы к развитию рынка арендного жилья в России, реализацию государственной политики в сфере ипотечного кредитования.

НАЛОГ ПО КАДАСТРУ

В столице опубликован предварительный перечень из 39 тыс. коммерческих объектов общей площадью 98,3 млн кв. м, по которым в 2023 году налог на имущество будет рассчитан исходя из кадастровой стоимости. Окончательный перечень будет утвержден до 30 ноября.

И ВОТ ОПЯТЬ...

С апреля в Санкт-Петербурге происходит снижение средней стоимости комнат, в сентябре составившее 2,79% (до 3,03 млн рублей). При этом, по данным агентства недвижимости Доли.ру, с января средняя стоимость комнат выросла на 7,25%, за год на 22,18%, а за три года на 77,91% (в абсолютных значениях — на 1,33 млн рублей).

ЛЮБИТЕЛЯМ
ТЕХНОЛОГИЙ

Первый в России цифровой отель AreionSpace открылся в Москве на Раушской набережной. Все сервисы в «умных» номерах доступны через мобильное приложение, что обеспечивает безопасность личного пространства и полную приватность любителям технологичности и новизны.

СМЕНА ТРЕНДА

С начала года предложение квартир без отделки в массовых новостройках столицы выросло на 62% вопреки многолетнему тренду на снижение их доли в общем объеме предложения, отметили в компании «Метриум». Предложение квартир с предчистовой отделкой повысилось на 31%, а с полной отделкой — на 21%. «Квадраты» с начала года дорожали неодинаково: +14% в квартирах с отделкой, +11% в квартирах без отделки, +6% в случае white box. В среднем, квартиры без отделки стали доступнее (хотя и компактнее), а с полной отделкой заметно дороже и меньше.

Как менялось предложение
квартир с разным типом отделки
в массовых новостройках

| | | | |
|---------|-----|-----|-----|
| дек. 21 | 16% | 15% | 69% |
| фев. 22 | 14% | 17% | 69% |
| мар. 22 | 11% | 17% | 72% |
| апр. 22 | 14% | 17% | 69% |
| май 22 | 19% | 20% | 61% |
| июн. 22 | 18% | 19% | 64% |
| июл. 22 | 20% | 16% | 64% |
| авг. 22 | 20% | 15% | 65% |

■ без отделки ■ whitewbox ■ отделка

Источник: «Метриум»

SHUTTERSTOCK / FOTODOM

Раньше срока

Тарифы на коммунальные услуги повысятся уже этой зимой

Алексей ЩЕГЛОВ

Вторая в этом году индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) пройдет на семь месяцев раньше намечавшегося срока. По сообщению Министерства экономики РФ, тарифы вырастут в среднем на 9% уже с 1 декабря 2022 года (вместо 1 июля 2023-го), при том, что этим летом «коммуналка» уже дорожала на 4%. Зато взамен в правительстве обещают, что в следующий раз поднимать тарифную планку будут только в июле 2024-го.

Целесообразность такой рокировки объясняется необходимостью компенсировать организациям ЖКХ и «ресурсникам» просевшие из-за возросшей инфляции доходы. Как ожидается, совокупный индекс цен по итогам 2022 года вырастет не менее чем на 12%, что втрое больше последнего увеличения тарифов. Кстати, и в 2021 году индексация тарифов также была ниже уровня инфляции. И такое затянувшееся отставание роста затрат ресурсоснабжающих и управляющих компаний от оплаты их услуг уже серьезно подорвало экономику этих организаций.

Комментируя сложившуюся ситуацию, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ересько отметил, что индексация тарифов на ЖКУ — это традиционная, предусмотренная законом процедура. Она проводится в рамках ежегодной инфляции, отражающейся на стоимости ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг, ремонта сетей и объектов, а также на стоимости топлива для котельных, реагентов для очистки воды.

«Законодательно установлено, что изменения тарифов не могут превышать инфляцию, при этом на протяжении последних нескольких лет сохранялась ситуация, при которой повышение тарифов было значительно ниже показателей инфляции и роста цен на сопутствующие товары и услуги», — отметил замглавы Минстроя России.

Он также напомнил, что для жителей нашей страны сформирован широкий набор мер по социальной поддержке в части компенсаций и субсидий на оплату «коммуналки». И помимо льготных категорий, помощь предоставляется людям, тратящим на оплату жилья больше зафиксированной нормы — так называемой максимально допусти-



Алексей ЕРЕСЬКО,
заместитель министра
строительства и ЖКХ РФ

**Индексация тарифов
продиктована необходимостью
своевременного финансирования
операционной деятельности
для бесперебойного
предоставления ЖКУ**

мой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и ЖКУ. В среднем по стране эта норма установлена на уровне 22% общего семейного бюджета, но конкретные показатели каждый регион определяет самостоятельно. Благодаря всем этим мерам в настоящее время субсидии получают более 2 млн россиян.

Резюмируя, можно отметить, что фактически речь идет не столько о дополнительной индексации, сколько о переносе индексации с середины будущего года на конец текущего. И если правительство сдержит обещание и последующее повышение тарифов произойдет лишь в середине 2024 года, то нагрузка на бюджет домохозяйств за весь этот период вырастет весьма умеренно.

Для того же чтобы так и оказалось, готовятся новые меры соцпомощи. Как дополнительно сообщили в Минэкономике РФ, индексация всех социальных выплат в 2023 году будет произведена, исходя из значения фактической инфляции 2023-го. Соответствующие проекты законов были поддержаны на недавнем заседании правительства и будут внесены в Госдуму РФ в составе бюджетного пакета.

Менять
на переправеЗастройщики выступают
за перевод счетов эскроу
из одного банка в другой

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Возможность рефинансирования застройщикам кредитов, полученных ранее в рамках проектного финансирования на строительство жилья, в другом банке и перевода туда клиентских счетов эскроу способствовала бы оздоровлению российского рынка новостроек. К такому мнению пришли участники дискуссионной панели «Развитие проектного финансирования: диалог банков и застройщиков», посвященной вопросам проектного финансирования долевого строительства и аспектам взаимодействия дольщиков, застройщиков и банков и состоявшейся 28 сентября под эгидой Клуба инвесторов Москвы (КИМ) в «Доме на Брестской».

Как напомнила директор по корпоративным финансам группы компаний ФСК Олеся Пирогова, правила проектного финансирования действуют в стране уже более трех лет — с июля 2019 года. «За это время многое изменилось: сейчас застройщики привлекают деньги не напрямую от дольщиков, а на специальные эскроу-счета, защищенные точно так же, как обычные вклады. Это сделано, чтобы максимально обезопасить частных соинвесторов от риска недостроя и повысить уровень доверия к отрасли в целом», — сказала она, добавив, что сегодня все эти заявленные цели достигнуты.



«За прошедшие три года уровень доверия к первичному рынку недвижимости вырос до 70%, — продолжила Олеся Пирогова. — Как результат, сейчас на счетах эскроу задепонировано уже порядка 3,5 трлн рублей». Вместе с тем обнаружилось, что действующая система имеет и свои недостатки, ведущие к росту стоимости жилья для конечного покупателя. Вот почему, по ее словам, сейчас назрела необходимость перевода кредитного долга между банками. «Создание такого механизма было бы выгодно всем участникам сделки: застройщикам, банкирам и дольщикам», — подчеркнула она.

Поддержал эту инициативу стройбизнеса и исполнительный директор КИМ Владислав Преображенский, отметивший, что перевод проектного кредита в другой банк позволяет изначальному банку-кредитору высвободить мощност и ликвидность для выдачи проектного финансирования новому проекту под большую процентную ставку, поскольку чем меньше степень готовности объекта, тем

ставка выше. Тем самым механизм рефинансирования ускоряет темпы кредитования проектов и увеличивает количество проектов с финансированием по «долевому закону» (214-ФЗ).

Помимо совершенствования механизмов счетов эскроу, эксперт предложил внести корректировки в критерии основополагающего нормативного акта Банка России по резервам на возможные потери по ссудам (590-П ЦБ РФ) о достаточности капитала, а также внести поправки в норматив на максимальный размер риска (Н6) и изменить расчет коэффициента покрытия долга будущими ожидаемыми денежными потоками проекта (LLCR). По словам Владислава Преображенского, для этого надо использовать не полный размер финансирования, а размер кредита за минусом эскроу-остатков. В этом случае деньги на счетах не принадлежат застройщику до ввода объекта строительства в эксплуатацию и продолжают находиться под контролем банка, предоставившего кредитование.



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

НОВОСТИ

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России направил в правительство РФ проект постановления «Об утверждении комплексной государственной программы «Строительство». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе министерства со ссылкой на заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Юрия Гордеева.

Согласно документу, отраслевыми приоритетами будут являться увеличение объемов строительства современной инфраструктуры, необходимой для улучшения качества жизни граждан, и обеспечение долгосрочной сбалансированной адресной программы.

«Комплексная госпрограмма формируется на базе федеральной адресной инвестиционной программы, — пояснил замглавы Минстроя России. — Новая программа будет утверждаться сроком на пять лет, начиная со следующего года. Документ увязывает работу всех ведомств и других главных распорядителей средств федерального бюджета в части проведения мероприятия в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями».

Главными целями программы определяются обеспечение ввода в эксплуатацию

Минстрой подошел комплексно

Подготовлен проект профильной госпрограммы



МИХАИЛ КОЛОВАНОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

объектов капитального строительства в объеме не менее чем 99% от предусмотренных к вводу к 2027 году и сокращение количества таких долгостроев не менее чем в два раза от включенных в федеральный ре-

естр незавершенных объектов. Речь идет о мероприятиях, финансовое обеспечение которых осуществляется полностью или частично за счет средств федерального бюджета.

Способами эффективного решения поставленных задач станет, в первую очередь, оптимизация сроков и процедур и, как следствие, сокращение строительно-инвестиционного цикла. Напомним, что в этом году исчерпывающий перечень документов, материалов, сведений и согласований при реализации строительных проектов был сокращен более чем на 200 процедур.

Документом также предусмотрены внедрение риск-ориентированного подхода, расширение механизмов опережающего строительства и досрочного ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию. Кроме того, отдельный блок задач по нему связан с цифровизацией процедур капитальных вложений, созданием и ведением «реестра долгостроев», а также реализацией мероприятий по сокращению подобных объектов. Юрий Гордеев отметил, что Минстроем уже разработана вся необходимая нормативно-правовая документация для создания реестра и в данный момент началось его формирование.

Ожидается, что новая госпрограмма «Строительство» будет принята уже в декабре текущего года.

Дом с колоннами и бельведером

В Ярославской области завершён ремонт Большого дома усадьбы Карабиха



SHUTTERSTOCK / FOTODOM

Евгений ТОРГАШОВ (Ярославль)

Усадьба Карабиха появилась близ Ярославля на родовых землях князей Голицыных в середине XVIII века. Позже ее владельцем стал Михаил Голицын, бывший в ту пору главой Ярославской губернии. Рядовое поместье он превратил в свою парадную резиденцию. По его заказу неизвестный архитектор выстроил Большой усадебный дом с двумя флигелями, с которыми поначалу он был соединен крытыми галереями, возвел множество хозяйственных построек, разбил Верхний и Нижний парки с каскадом прудов. Практически в таком виде этот усадебный комплекс дворцового типа дошел до наших дней. В области это единственное имение, отстроенное во второй половине XVIII — начале XIX веков и до сего дня сохранившее свой первоначальный архитектурный облик, характерный для эпохи классицизма.

В 1861 году усадьбу купил знаменитый поэт Николай Некрасов. Он жил в Санкт-Петербурге, но каждый год приезжал в любимую Карабиху на все лето, отдыхал, охотился, работал над своими произведениями.

Украшение усадьбы — Большой дом. Его северный и южный фасады выделены портиками с колоннами, на крыше установлена смотровая башенка — бельведер. Этот элемент был очень популярен в архитектуре того времени. Хорошая сохранность дома не-

Справочно

■ В советское время в Большом доме вначале разместили тубдиспансер, затем детский дом. В 40-х годах было принято решение об организации в Карабихе мемориального музея Н. А. Некрасова. В связи с этим Большой дом был отреставрирован и усадьба передана в ведение музея-заповедника.

случайна: за свою 200-летнюю историю он пять раз капитально ремонтировался, из них трижды — до революции, в пору владения усадьбой родом Некрасовых.

На этот раз ремонт дома, проведенный силами лицензированного подрядчика, занял около года. В итоге заменены старое кровельное покрытие, пол бельведера и перильные ограждения, усилены стропила, деревянные конструкции обработаны огнезащитным составом.

По словам заместителя председателя правительства Ярославской области Артема Молчанова, при реализации проекта осуществлялся авторский надзор, что позволило на каждом этапе контролировать качество выполняемых работ. Проведенный ремонт позволит историческому зданию простоять еще не один десяток лет.



СЕРГЕЙ САДУРСКИЙ / АГН «МОСКВА»

В тринадцатый раз

В Москве прошёл ежегодный фестиваль «Зодчество»

Оксана САМБОРСКАЯ

30 сентября в Гостином дворе завершает работу XIII Международный фестиваль «Зодчество 2022», организатором которого традиционно выступил Союз архитекторов России при поддержке Минстроя России, правительства Москвы и Москомархитектуры. Главная тема мероприятия — «Отражение», предложенная куратором «Зодчества» Алексеем Комовым, была ориентирована на поиск и выявление современных тенденций в архитектуре и градостроительстве. Это же легло в основу деловой и выставочной программ фестиваля, включавших в себя конференции, круглые столы, образовательные мастер-классы, лекции.

В приветственном слове, переданном участникам от имени заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, отмечалось, что «Зодчество» по праву можно назвать одним из самых авторитетных и представительных архитектурных форумов, проходящих в нашей стране. «Стало доброй традицией, что именно на этом фестивале лучшие отечественные и зарубежные архитекторы презентуют новые идеи и проекты, которые на многие годы вперед определяют тенденции и направления развития современной архитектуры, — подчеркнул заместитель мэра. — Это особенно актуально для Москвы, которая на протяжении последних десятилетий была и остается лидером российского градостроительства, одним из самых бурно развивающихся мегаполисов мира. Российской столице необходимо решать множество серьезных и ответственных задач по возведению качественного и доступного жилья, модернизации транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. Особую востребованность в наши дни приобрела программа реновации кварталов, застроенных устаревшими пятиэтажками. Комплексное решение этих

Кстати

■ На площадке XIII Международного фестиваля «Зодчество 2022» прошёл Совет главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований имени Александра Викторовича Кузьмина. О его результатах и решениях «СГ» расскажет в следующем номере.

и многих других вопросов требует от зодчих новых оригинальных и прогрессивных идей».

Поэтому в рамках нынешнего фестиваля состоялся ряд интересных смотров-конкурсов (выставок): «Регионы России», «Архитектурные произведения 2020-2022», «Творчество молодых архитекторов и студентов архитектурных вузов и колледжей», «Храмовая архитектура», «Экоустойчивая архитектура» и др.

Получил продолжение и один из самых популярных из года в год проектов — «Моя река», инициированный еще в 2018-м Единным институтом пространственного планирования РФ (ранее «НИ и ПИ Градплан Москвы») при поддержке Москомархитектуры. Его цель — повышение компетенций молодых архитекторов, укрепление связей между профессиональным сообществом и будущими специалистами в вопросах развития навыков предпроектных исследований, создания обоснованных градостроительных решений, а также обустройства прибрежных территорий. В рамках проекта темами курсовых и дипломных студенческих работ становились прибрежные территории Москвы-реки (2018-2021 учебные годы) и реки Оки (2021-2022). В текущем учебном году студенты будут детально анализировать возможности развития природно-антропогенного рекреационного комплекса «Романцевские горы» («Кондуки») в Тульской области.

ТЕХНОЛОГИИ

с.1

Далее участники конференции всесторонне рассмотрели все этапы продвижения инноваций, включая определение государством наиболее важных направлений исследований, генерацию идей наукой, их коммерциализацию бизнесом. Коллективный мозговой штурм показал, что работу по сокращению пути инновации на рынок можно сделать еще более системной.

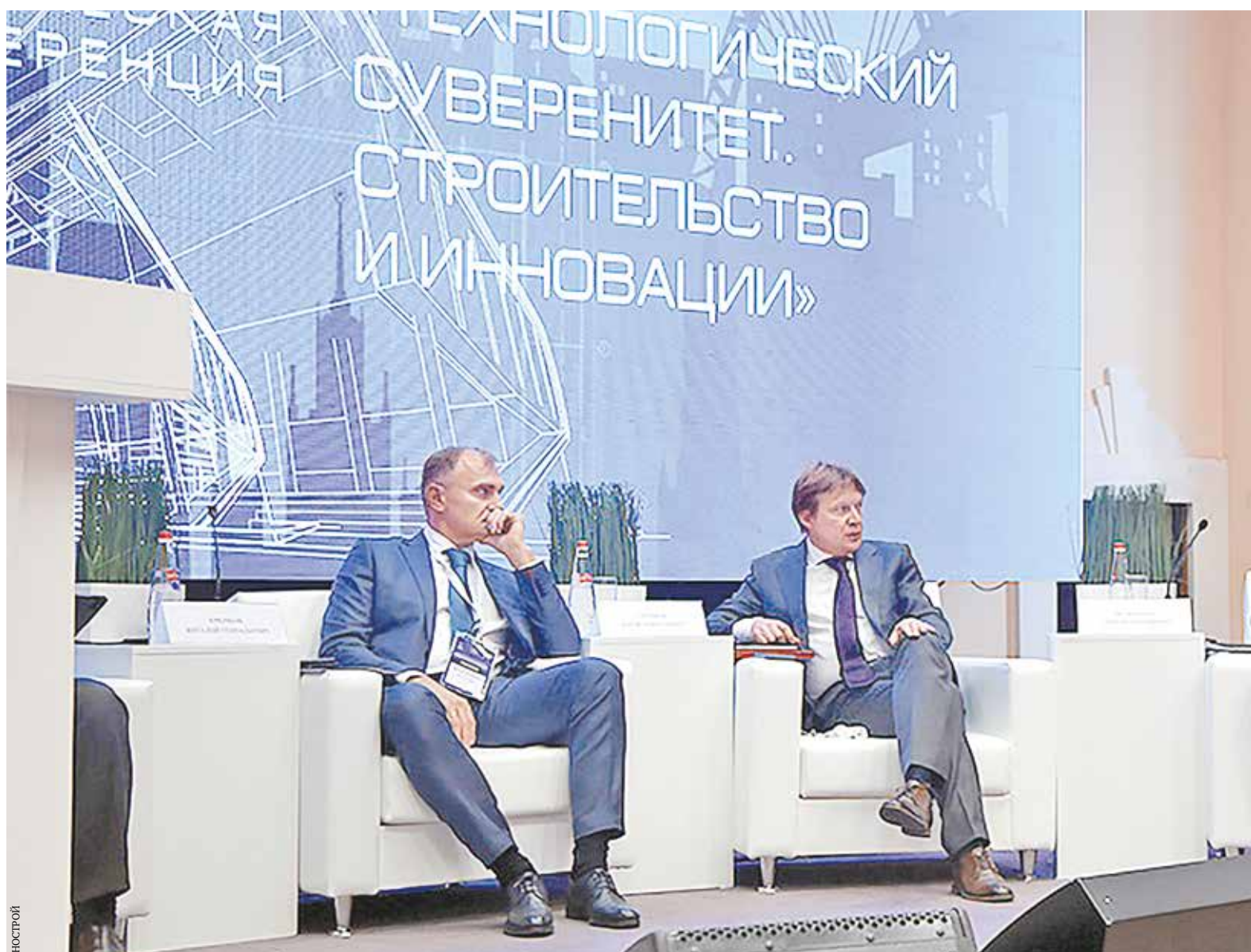
Все склеится

Организацией и проведением прикладных научных исследований (ПНИ) в России по заданию Минстроя занимается Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАО ФЦС). По словам директора центра Андрея Копытина, приоритетных направлений для формирования программы ПНИ сегодня достаточно много. Год от года они частично меняются, но основные критерии остаются неизменными: снижение сроков и стоимости строительства, снижение материалоемкости конструкций и отсутствие импортозависимости через внедрение новых материалов и технологий. По словам руководителя подведомственного Минстроя России, в прошлом году появились тренды на развитие технологий модульного строительства (конструкций высокой заводской готовности), сохраняются тренды на развитие деревянного домостроения, в том числе многоэтажного, и расширение применения стальных конструкций в строительстве.

При этом отобрать темы для проведения ПНИ непросто. На 2023 год подано уже более 500 заявок, из которых принято 86. Чтобы обеспечить качественный отбор, в этом году на сайте ФАО ФЦС был проведен публичный конкурс посредством доступа в личный кабинет заявителя. В голосовании участвовали более 200 экспертов из 80 крупнейших организаций — представители научных институтов, образовательных учреждений и крупных строительных компаний.

В качестве примера тем, включенных в проект плана ПНИ на 2023 год, Андрей Копытин привел научно-исследовательскую и опытно-конструкторскую работу (НИОКР) «Исследование прочности и стойкости соединений несущих клееных деревянных конструкций на отечественных меламино-мочевино-формальдегидных (ММФ) клеях с разработкой метода ускоренных испытаний». Необходимость проведения этой работы связана с тем, что для изготовления 90% клееных деревянных конструкций в России используются импортные ММФ клеи. Руководитель ФАО ФЦС побывал на заводе компании «Сегежа групп» в Соколе, где главный технолог завода непосредственно у технологической линии, на которой наносятся клеи на эти деревянные конструкции, рассказал о возникшей в связи с введенными санкциями проблеме с компонентами клеев. Но при этом добавил, что благодаря имеющейся на заводе хорошей технологической базе, в том числе лаборатории, удалось достаточно быстро перестроиться и подобрать состав из отечественных клеев. «Не уверен, что все способны сделать эту работу собственными силами. Поэтому мы на следующий год планируем такую работу провести силами НИЦ «Строительство» и определить необходимые нормируемые параметры, которые, безусловно, будут способствовать внедрению отечественной продукции и повышению конкурентоспособности клееных деревянных конструкций на российском рынке», — пояснил Андрей Копытин.

Однако полной уверенности в том, что все включенные в проект плана на следующий год ПНИ являются самыми актуальными, а главное, будут востребованы рынком, нет. В этом убеждает выступление президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, который заявил: «В настоящее время внедрение инноваций и любые научные разработки, проводимые исследования, плохо воспринимаются бизнесом. Большая часть того, о чем мы сегодня говорим в рамках нашей конференции, бизнесу не знакома. В этой связи хотелось бы повысить прозрачность целеполагания научно-иссле-»



НОСТРОЙ

Путь к технологической независимости

Более
160
тысяч

строительных и производственных компаний, профильных НИИ, экспертных и общественных организации может объединить предлагаемая НОСТРОЙ Единая платформа стройсообщества

тельских работ с точки зрения бизнеса. Поэтому взаимодействие здесь, конечно же, нужно».

Президент НОСТРОЙ предложил реализовать новый подход к развитию науки и внедрению инноваций путем создания сервиса, который объединит участников строительного сообщества, и где за ту или иную разработку будут голосовать все заинтересованные лица. Среди преимуществ нового подхода к внедрению инноваций и высокотехнологического развития — наличие банка инноваций, контроль реализации научной новизны, объединение ресурсов, рейтинговое голосование, исключение дублирования, оптимизация финансирования и практическая апробация. По словам Антона Глушкова, его нацобъединением разработано единое информационное пространство, которое может стать платформой для создания сервиса для осуществления рейтингового голосования по аналогии с платформой «Активный гражданин». Потенциал сервиса — 400 тыс. пользователей. Предполагается, что единая платформа участников стройсообщества объединит более 160 тыс. компаний в сфере проектирования и строительства, производителей стройпродукции,

НИИ в области градостроительной деятельности, профильные технические комитеты по стандартизации, экспертные организации, госкорпорации и саморегулируемые организации (СРО). Минстрой уже обратился в НОСТРОЙ с просьбой представить предложения по формированию концепции проведения рейтингового голосования и оказанию содействия в разработке соответствующего программного продукта.

Игра вдолгую

С темы разработки аналогов клеевых составов, которые в последние годы в больших объемах импортировались из стран европейского экономического сообщества, начал свой доклад и директор Центрального научно-исследовательского института строительных конструкций имени В. А. Кучеренко (ЦНИИСК), входящего в НИЦ «Строительство», Иван Ведяков. Чтобы увеличить долю российских предприятий на рынке этой продукции и существенно повысить эффективность строительства, лаборатория кирпичных, блочных и панельных зданий ЦНИИСК сегодня исследует прочность и деформативность кладки на клеевых составах отечественного производства. А лаборатория надежности фасадов и теплоизоляционных фасадных систем того же института разрабатывает аналоги зарубежных высокопрочных клеевых составов для производства фасадных работ. Такие составы особенно необходимы при ремонте фасадных конструкций, облицованных природным и искусственным камнем. Эти конструкции нередко эксплуатируются в зонах большой проходимости людей и сложных климатических условиях, при постоянных перепадах температур, что приводит к возникновению трещин с последующим возможным обрушением тяжелых облицовочных плит. Одним из способов предотвращения обрушения плит является ремонт

облицовочных конструкций, предусматривающий склеивание облицовочных изделий в местах образования трещин. Всего же в области стальных, деревянных, каменных и фасадных конструкций ЦНИИСК имеет около полусотни предложений по разработке перспективных научно-исследовательских работ по направлению «Импортозамещение», так что рассказать о каждом из них Иван Ведяков в рамках своего доклада, конечно же, возможности не имел.

Директор другого структурного подразделения НИЦ «Строительство» — Научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института бетона и железобетона имени А. А. Гвоздева (НИИЖБ) Дмитрий Кузеванов пояснил участникам конференции, что отечественная индустрия бетона и железобетона обеспечивается в основном за счет имеющихся в стране ресурсов и, на первый взгляд, к проблеме импортозамещения отношения не имеет. На самом деле, проведенный сотрудниками института анализ показал, что в этой сфере есть нерешенные вопросы, связанные с теми же клеевыми составами, полимерами, средствами малой механизации, инструментами, станками, машинами и механизмами. Основные темы инноваций, относящихся к импортозамещению, связаны также с анкерной техникой, закладными деталями, лабораторным и испытательным оборудованием, системами контроля и мониторинга, оборудованием и автоматизацией заводов. Все они отражены в тематическом плане института, но, по мнению его директора, этого недостаточно, и в организации исследований необходимо подняться на более высокий уровень.

Дмитрий Кузеванов напомнил об опыте предшественников, когда темы наиболее важных научно-исследовательских работ обсуждались в формате научно-координационного

ТЕХНОЛОГИИ



Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ: «Сегодня большая часть средств, которые тратятся на НИОКР, — это бюджетные затраты. В этой связи к такой работе нужно относиться максимально скрупулезно и ответственно, чтобы она действительно давала фактический результат для бизнеса. Создаваемый консорциум как раз и станет основной площадкой, где экспертами в замкнутом цикле будут приниматься важнейшие решения в сфере развития науки и инноваций. При этом особый акцент будет сделан на вопросах, связанных с поддержкой экспериментальных разработок, переформатированием существующих практик для достижения технологической независимости в отрасли»

совета по бетону и железобетону и планировались на пятилетку. Накопленный тогда опыт закрепления проблем за научно-исследовательскими и проектными институтами как никогда актуален сейчас. «Необходимо четко скоординировать исследовательскую работу на государственном уровне, потому что перед нами сегодня действительно большие вызовы и проблемы. Надо проработать систему оценки эффективности тематик, организовать регулярный обмен опытом и повысить осведомленность исследователей о том, что делается и у нас, и за рубежом», — завершил свое выступление директор НИИЖБ.

О необходимости увеличения продолжительности научных исследований как условия для перехода от импортозамещения к технологическому суверенитету говорил и генеральный директор НИЦ «Строительство» Виталий Крючков. По его словам, сложившаяся практика финансирования научных исследований, при которой они должны быть выполнены с момента подписания договора в марте до окончания срока его исполнения в декабре, делает невозможным проведение исследова-

ний по целому ряду тематик. Многие исследования требуют трехлетних сроков, выполнить за год их невозможно, поэтому в НИЦ к ним даже не приступают. «На сегодняшний день финансирование наших лабораторий (а их порядка 60) осуществляется в основном за счет работы по хоздоговорам на конкретных объектах. И здесь научные исследования и результаты, скорее, оказывается побочным эффектом, поскольку не являются основной задачей», — пояснил Виталий Крючков.

Для решения этой проблемы в 2021 году в НИЦ «Строительство» был создан внутренний целевой фонд поддержки и развития науки, на который возлагалась задача финансирования поисковых и «заделных» работ. Благодаря ему удалось финансировать исследования в области статического зондирования грунтов, результаты которых на конференции озвучил представитель НИЦ, заведующий сектором геотехники линейных подземных сооружений научно-исследовательского, проектно-изыскательского и конструкторско-технологического института оснований и подземных сооружений имени Н. М. Герсеванова (НИИОСП) Олег Исаев. В 2022 году были проведены исследования грунтов методом электростатического зондирования. Впервые в России был разработан зонд с электрокартажным модулем, с помощью которого были выполнены исследования, позволившие разработать методику определения физических характеристик песчаных грунтов в условиях их природного залегания. Сейчас за счет фонда проводится также НИОКР по определению нормативных коэффициентов ползучести для высокопрочных бетонов, поскольку рассчитанный на два года цикл исследований за год осуществить невозможно.

Другой пример, приведенный уже Виталием Крючковым, — исследование прочности и деформативности несущих элементов из многослойного стекла. Еще несколько лет назад НИЦ «Строительство» был, как говорится, впереди планеты всей, проводя такие исследования, но потом они были приостановлены. И лишь после того, как в 2020 году на Западе был принят соответствующий Еврокод и вернулось строительство из стекла без несущих конструкций, российские ученые вернулись к этим исследованиям за счет внутреннего целевого фонда поддержки и развития науки НИЦ «Строительство». Руководитель центра надеется, что уже в ближайшее время будут получены результаты, которые найдут широкое применение в стройотрасли. По его словам, в прошлом году за счет фонда было профинансировано пять тем на сумму порядка 20 млн рублей, но он считает, что со временем каждая из лабораторий НИЦ должна будет иметь хотя бы одну поисковую тематику, которая в перспективе найдет коммерческое применение. «Выработать систему финансирования «заделных» и поисковых работ — одна из важнейших задач, которая позволит системно и качественно изменить подходы к научным исследованиям», — заявил гендиректор центра.

Впрочем, не исключено, что достижение технологического суверенитета потребует увеличить продолжительность финансирования научных исследований за пределами трехлетнего горизонта. Для этого надо развивать фундаментальные исследования, которыми должна заниматься не прикладная, а академическая наука. В этой связи уместно привести прозвучавшее на конференции заявление Ларисы Барановой: «Наша проблема — в отсутствии практики совместных проектов прикладных НИИ и вузовской науки. То есть там, где есть научные школы, и там, где есть экспериментально-технологическая база. Без этих двух составляющих инновации просто не получается. Когда объединяется научный и технологический потенциал, формируется инновация».

Трудный старт

Многое предстоит сделать и для совершенствования инструментов поддержки инновационных технологий в строительстве. Так, директор по акселерации по городским технологиям кластера энергоэффективных техноло-

гий Фонда «Сколково» Юрий Хаханов напомнил, что изначально Сколково было создано как экосистема для развития стартапов, и сейчас в нем насчитывается уже более 3 тыс. инновационных проектов. При этом свои технологии здесь развивают компании с выручкой от нуля до миллиарда рублей в год. В то же время в портфель городских и строительных технологий входит более 200 инновационных проектов, выручка этого направления превышает 10 млрд рублей в год. По словам Юрия Хаханова, это внушительные стартапы, многие из которых относятся к среднему бизнесу.

Фонд сотрудничает с крупными компаниями, помогающими ему внедрять инновационные решения, которые он находит под потребности девелоперского и строительного бизнеса. Сотрудничество с крупными компаниями позволило фонду прямо на их стройплощадках применять инновационные технологии для развития отрасли. В рамках действующей четвертый год программы Build Up фонд ежегодно собирал более 600 заявок от малого и среднего инновационного бизнеса, а в текущем году их количество впервые превысило 700 проектов. Все эти проекты проходят масштабную экспертизу. Растет и число проектов, внедренных на строительных площадках компаний-партнеров, — с 20-30 до 100 проектов в этом году.

Как пояснил директор по операционной работе кластера энергоэффективных технологий Фонда «Сколково» Олег Перцовский, в рамках программы Build Up они собирают запросы крупных стройкомпаний, которые формулируют свои потребности с точки зрения строительства и эксплуатации, ищут под них проекты, делают предварительную экспертизу. Поскольку компании-заказчики не готовы обычно рассматривать сотни проектов, эти проекты проходят предварительный отбор, и в итоге на пилотирование каждый год выходит по 20-25 проектов, которым фонд дает грантовое финансирование для того, чтобы ускорить этот процесс.

Кроме того, у фонда есть инструменты, связанные с другими институтами развития, с которыми у него развивается так называемая программа бесшовности (например, с Фондом содействия инновациям) и у которых есть свои грантовые программы — до 30 млн рублей. При этом для участников Фонда «Сколково» предусмотрена упрощенная процедура. Существуют также инструменты поддержки физических лиц, инвестирующих в стартапы. Фонд работает и с частными венчурными фондами (есть у него и свой венчур), но обычно уже на более поздних стадиях, когда у компании появляется какая-то начальная выручка. Таким образом, по мнению Олега Перцовского, государство предлагает достаточно много инструментов для ускорения развития новых технологий.

В то же время, выступивший на конференции основатель Bimar System Денис Кузнецов, поделившийся нелегким опытом внедрения инновационной системы монтажной маркировки, считает основной проблемой госкомпаний очень долгий срок тестирования и внедрения технологии. «При этом не осуществляется предоплата на проведение работы. А



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, глава Минстроя России: «Для выполнения стратегической задачи по достижению технологического суверенитета в строительной отрасли и ЖКХ необходимо объединение усилий государства, науки, бизнеса, крупных корпораций, учебных заведений и общественных организаций. Именно для создания такого «единого фронта» в целях проведения совместной планомерной и скоординированной работы в этом направлении и создается новый консорциум»

нам, разработчикам, очень важны «живые» деньги. По большому счету, мы продолжаем финансирование на свои средства, у нас сейчас появились первые инвесторы, хотя шесть месяцев поисков в госфондах венчурных инвестиций не привели нас к положительным результатам», — посетовал Денис Кузнецов.

По его мнению, самая большая проблема состоит в том, что технологии из России уходят за рубеж. Чтобы это не продолжалось, он предложил создать государственный консорциум, который будет осуществлять прямое венчурное финансирование отечественных разработок. При этом структура данного консорциума должна быть сформирована таким образом, чтобы российские компании могли работать на зарубежном рынке, совершенствуя свои технологии и уплачивая налоги на родине.

Объединяя усилия

Все обсуждавшиеся на конференции проблемы, по мнению большинства спикеров, будут решены с помощью консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства, в который вошли Минстрой, Минпромторг, Главгосэкспертиза, ФАУ ФЦС, ФАУ «РосКапСтрой», НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НИЦ «Строительство», профильные технические комитеты по стандартизации, НИУ МГСУ, РААСН и ряд других ведомств, объединений и учебных заведений.

После подписания соответствующего меморандума, состоявшегося на пленарном заседании конференции, Сергей Музыченко зачитал приветственное слово от министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, отметив, что именно глава ведомства инициировал проведение конференции и создание консорциума. По словам замминистра, цель консорциума состоит в консолидации и повышении эффективности научных исследований и экспериментальных разработок, объединении усилий и координации совместных действий его участников с целью развития научного и технологического потенциала строительной отрасли, реализации проектов, направленных на научно-технологическое развитие России. Работа консорциума по внедрению нового подхода к инновационному и высокотехнологическому развитию в отрасли начнется в следующем году.



ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В середине 90-х годов товарищества собственников жилья (ТСЖ) были в авангарде реформирования жилищно-коммунальной сферы, дома под их управлением были в лучшем состоянии, чем значительная часть многоквартирного жилого сектора, а активные руководители ТСЖ имели экономические, правовые и прочие основы для осуществления своей деятельности. Но те «золотые» времена давно прошли — и в силу ряда причин такая форма жилищного управления, как некоммерческие товарищества, постепенно утратила свои позиции. Особенно ситуация ухудшилась в последние годы. В результате, по данным Росстата, с 2010 по 2019 год доля ТСЖ сократилась с 25% до 14%, а в настоящее время она еще ниже, таким образом, уже произошла маргинализация ТСЖ по сравнению с другими способами управления многоквартирными домами (МКД).

Нетрудно предположить, что если тенденции не изменятся, то ТСЖ и вовсе грозит исчезновение. Такая перспектива совершенно не устраивает как жителей, интересы которых выражают ТСЖ, так и наиболее активную часть товариществ, стремящихся отстаивать свои возможности и права по управлению домами.

Однако, как известно, спасение утопающих — дело рук самих утопающих. Поэтому свою судьбу актив ТСЖ решил взять в собственные руки. В этих целях на прошедшем в сентябре под эгидой Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) II Всероссийском съезде председателей товариществ его делегатами была одобрена программа «ТСЖ будущего». Согласно поручению президента РФ, до 15 ноября Минстрой России должен утвердить «Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ». И, как надеются участники съезда ТСЖ, разработанная ими программа также станет частью этого документа.

О ее ключевых положениях представители товариществ рассказали на состоявшейся на днях пресс-конференции. По их словам, основные тезисы программы условно можно разделить на две части: структурные изменения и финансовый блок. Среди структурных изменений особенно важным представляется раздел о необходимости создания ТСЖ в новостройках. «Мы предлагаем одновременно с оформлением документов договора долевого участия (ДДУ) подписывать также заявление о том, что соинвестор становится членом вновь создаваемого ТСЖ. Кстати, данная процедура по факту используется в ЖК еще с «древних» советских времен», — пояснил на пресс-конференции делегат съезда, председатель ТСЖ «Серебряный квартет-3» (самого большого в стране) Мкртич Аракелян.



Попытка ВЫЖИТЬ

ТСЖ лоббируют закон о своем статусе и финансово-организационных предпочтениях

Другой важный тезис программы — расширение перечня услуг по капитальному ремонту. Сейчас Жилищный кодекс (ЖК) РФ закрепляет шесть базовых видов работ, а власти на местах по своему усмотрению могут расширить этот перечень. Но на практике в субъектах за основу берутся лишь работы, приведенные в ЖК РФ. В результате собственники не имеют возможности выполнить именно те работы, которые они считают нужными.

Отдельным пунктом программы «ТСЖ будущего» отмечена необходимость принятия закона о ТСЖ, проект которого уже разработан АКОН. Как напомнил президент ассоциации Никита Чулочников, после вступления в силу в 2005 году ЖК РФ действие отраслевого закона о ТСЖ было прекращено. В результате возник правовой вакуум, и теперь упоминание ТСЖ «распылено» по разным статьям жилищного кодекса. «Отсутствие отраслевого законодательства де-факто превратило товарищества в исчезающую форму управления МКД, и закон должен это исправить», — настаивает глава АКОН.

Поэтому в ассоциации и предлагают через закон о ТСЖ закрепить норму, чтобы

товарищества создавались в новостройках с момента заключения ДДУ, а в домах, где они бы появлялись, собственники становились его членами и принимали решения на общих собраниях членов ТСЖ. Как пояснил Мкртич Аракелян, закон устраняет разницу между общими собраниями собственников и собраниями членов ТСЖ и направлен на то, чтобы управление ТСЖ было признано профессиональной деятельностью с соответствующим правовым регулированием.

Блок предлагаемых финансовых изменений в программе «ТСЖ будущего» затрагивает максимально широкий круг вопросов: от изменения системы налогообложения до адресной господдержки. В частности, на помощь государства ТСЖ уповают в вопросе замены изношенного лифтового оборудования и просят разрешить предоставлять товариществам беспроцентные займы для проведения работ по его замене, а также на 50% просубсидировать проведение этих работ.

В целях повышения финансовой устойчивости ТСЖ предлагается продлить для них введенный правительством мораторий на банкротство, срок которого истекает



Никита ЧУЛОЧНИКОВ,
президент АКОН:

«У ТСЖ сложилась ситуация, близкая к катастрофе. Накопленные гражданами долги за ЖКХ, с одной стороны, и требования РСО к ТСЖ рассчитаться с долгами, с другой, уже привели к тому, что многие товарищества оказались на грани банкротства. Продление моратория для организаций, размер задолженности которых не превышает 50 млн рублей, могло бы позволить остаться на плаву большинству товариществ»

1 октября. Затронуты и налоговые вопросы. «Собираемые ТСЖ деньги на самом деле являются целевыми взносами учредителей, то есть жителей, на деятельность самого товарищества. И получается, что собственники платят квазианалог за то, что они реализовали свое право, выбрав ТСЖ формой управления домом. Решением проблемы могли бы стать изменения в Налоговом кодексе РФ, законодательно приравняющие взносы членов ТСЖ к взносам учредителей», — предлагает Никита Чулочников.

Впрочем, пока неизвестно, как сложится судьба этих инициатив: некоторые из них небесспорны или нуждаются в более тщательной проработке. По мнению эксперта тематической площадки Общероссийского народного фронта (ОНФ) «Жилье и городская среда» Павла Склянчука, действительно, можно констатировать, что ТСЖ сегодня стали во многом псевдоформой управления МКД. Они, как правило, создаются в небольших домах, где сложились сильные соседские сообщества. Основные сложности ТСЖ сейчас и в самом деле связаны с обременительным для них налоговым администрированием, от чего проистекают их незавидное экономическое состояние и проблемы с привлечением подрядчиков для выполнения текущего ремонта. «В ТСЖ многое зависит от личности председателя, насколько это активный человек. На мой взгляд, вместо развития ТСЖ как коллективной формы принятия решений необходимо формировать институт профессиональных хаус-менеджеров или управдомов и прописать их полномочия в Жилищном кодексе. Это привлечет в ЖКХ молодых специалистов, которые через IT-решения смогут сделать управление домами более эффективным», — заключил Павел Склянчук.



Эстетика повседневности

Подмосковные подъезды расскажут о местной истории и достопримечательностях

Наряду с администрацией в реализации проекта активно участвует местная ассоциация председателей советов многоквартирных домов. Ее представителями вместе с чиновниками осуществляют отбор заявок от жителей, которые бы хотели, чтобы в процессе ремонта их подъезда художниками были созданы те или иные изображения.

По данным пресс-службы регионального Министерства ЖКХ, к настоящему времени уже отобрано около 50 подъездов, в которых будут проводиться «тематические» ремонты. Прием заявок продолжается, в них жители сами рассказывают о темах и сюжетах, которые они хотели бы видеть изображенными в своих подъездах, иногда даже прилагают эскизы таких картин. А дальше, после одобрения заявки, в дело включаются профессиональные художники.

Один из первых таких проектов с участием горожан был реализован в Коломне: в этом старинном городе в доме 1916 года постройки, расположенном в центральной исторической части рядом с основными

Кстати

■ Проект «Тематический ремонт подъездов» только начинается, но уже стал важным дополнением реализуемой с 2016 года губернаторской программы «Мой подъезд», нацеленной на то, чтобы во всех домах Подмосковья разумно сочетались эстетика и комфорт.

местными достопримечательностями, художники преобразили один из подъездов. Как рассказала автор проекта Жанна Зуева, перед исполнителями замысла жителей стояла задача создать ощущение раздвинутого пространства, отсутствия давления стен на проходящих людей. Поэтому решено было выбрать вариант оформления пространства в стиле графического рисунка, дающего иллюзию уходящего вдаль изображения. А вторая стена этого подъезда теперь посвящена творчеству Анны Ахматовой: с ней в Коломне связано немало мест, поскольку она неоднократно ее посещала; в городе даже есть туристическая тропа, позволяющая узнать о жизни и художественном наследии поэтессы.

Алексей ЩЕГЛОВ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Московской области запускает новую инициативу в сфере благоустройства. «Она называется «Тематический ремонт подъездов», напрямую связана с исто-

рией и достопримечательностями нашего региона на тему «Чем знаменит городской округ» и призвана содействовать визуальному преобразению внутридомовых общественных пространств Подмосковья», — сообщил «Стройгазете» министр областного ЖКХ Антон Велиховский.

Всех под один счет

«Коммуналку» в Петербурге можно будет оплатить единой квитанцией

Светлана СМЕРНОВА

Лицевые счета петербуржцев за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) объединят в один платежный документ, новая единая квитанция для оплаты всех ЖКУ (электроэнергия, капремонт, водоснабжение, вывоз мусора и т. д.) будет введена в 2023 году. А до конца текущего года власти Северной столицы создадут еще и «Единый информационно-расчетный центр (ЕИРЦ) Санкт-Петербурга».

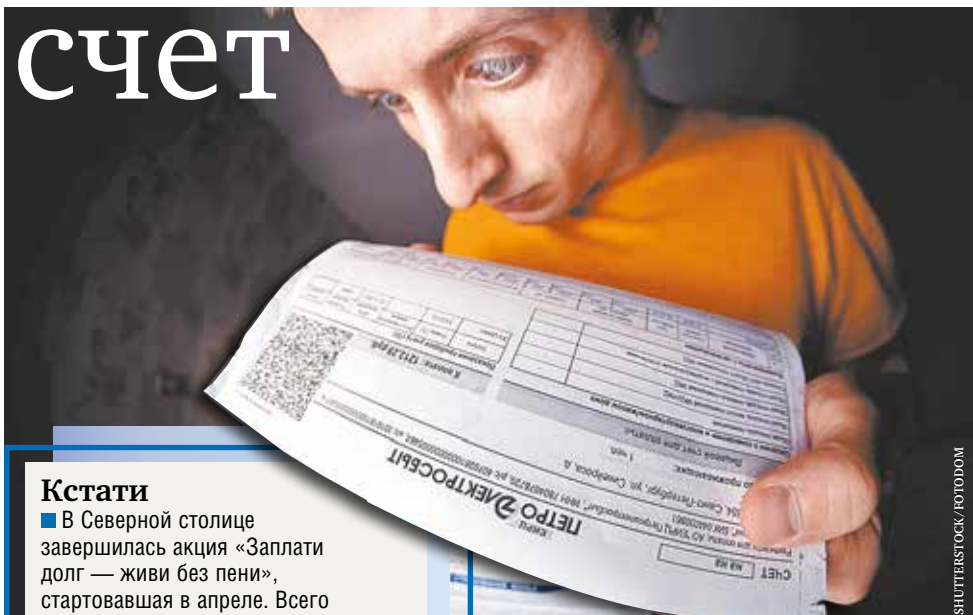
По мнению экспертов «Стройгазеты», квиток «все в счет» — не ноу-хау, это хорошо забытое старое, так как единый платежный документ возвращает город к временам СССР, когда таким образом и велись расчеты с населением. Потом систему изменили, и начались эксперименты по отдельной оплате коммунальных платежей разным ведомствам. Появились свои квитанции за свет, газ, телефон... Да так, что со временем петербуржцы стали доставать из почтовых ящиков целый ворох подобных извещений.

В жилищном комитете Санкт-Петербурга говорят, что переход на оплату «коммуналки» по отдельным квитанциям стал вынужденной мерой по решению проблемы долгов потребителей перед поставщиками услуг, предложившими в свое время ввести раздельный учет, чтобы самим разбираться с долгами. Однако время показало, что контролировать миллионы потребителей — дело дорогое и хлопотное, а количество должников за ЖКУ не уменьшается до сих пор. И

в итоге было решено вернуться к прежней единой системе учета и оплаты.

По словам заместителя директора «ЕИРЦ Петроэлектросбыт» Анны Ситниковой, единую «платежку» сделали максимально упрощенной и очень подробной: не зря же чиновники потратили на ее создание целых полтора года. Новый платежный документ будет состоять из нескольких блоков. Первый будет содержать информацию о сумме оплаты, задолженности, текущих начислениях за расчетный период. Второй блок — информацию о расчетах с организациями. Из третьего можно будет узнать сведения о формировании размера оплаты за расчетный период по услугам. Четвертый будет содержать данные о перерасчетах, а пятый — информацию об организациях — поставщиках коммунальных услуг. Кстати, благодаря последнему пункту при желании можно будет оплачивать услуги напрямую при условии заключения с этими организациями соответствующего договора. Также в документ включено добровольное страхование жилья. А завершает квитанцию дополнительная графа, отображающая объявления от поставщиков ЖКУ.

По словам руководителя регионального центра «ЖКХ Контроль в Санкт-Петербурге» Аллы Бредец, введение единой квитанции для расчетов за всю «коммуналку» будет удобно и потребителям, и управляющим компаниям. Оплатить ее можно будет с помощью телефона через QR-код. Она также отметила, что опыт других регионов, уже перешедших на единую расчетную квитанцию, свидетель-



Кстати

В Северной столице завершилась акция «Заплати долг — живи без пени», стартовавшая в апреле. Всего в результате комплексных мер городскому Фонду капитального ремонта удалось собрать более 500 млн рублей, в том числе благодаря рассылке долговых квитанций.

ствует, что число должников с ее появлением сразу снижается. По мнению эксперта, когда потребителю в месяц приходило по пять-шесть квитанций, этим часто пользовались мошенники. В Северной столице, например, они ухитрялись дублировать данные лицевых счетов, создавали компании-однодневки. Поймать их за руку было непросто: собрав деньги с жильцов, они тут же исчезали. По данным Аллы Бредец, также горожане теперь могут еще и сэкономить при оплате счетов: прежняя практика показала, что комиссия банков при оплате шести-семи платежей может доходить до 200 рублей.

«Объединение всех платежей в одну квитанцию, как ожидается, поможет сгладить

все эти неудобства. К тому же это позволит упорядочить процесс оплаты: людям будет проще контролировать, сколько и кому они перечисляют», — поясняют в городском жилищном комитете, добавляя, что администрации Северной столицы предстоит сделать еще один важный шаг — создать до конца 2022 года «ЕИРЦ Санкт-Петербурга» на базе присоединения «ВЦКП Жилищное хозяйство» к «ЕИРЦ Петроэлектросбыт». Механизм работы объединенного центра обещают сделать максимально прозрачным: все собранные от петербуржцев средства будут аккумулироваться на едином счете, а затем перенаправляться конкретным поставщикам услуг. Чиновники также заверили, что переход на новую систему оплаты квитанций ЖКУ никаких дополнительных сумм из бюджета не потребует: все расходы будет нести новая организация в рамках текущей деятельности. Существовать «ЕИРЦ Санкт-Петербурга» будет от процента с собираемых платежей.

«Аршина» достаточно

Поверка счетчиков обойдется без бумажных бланков

Алексей ЩЕГЛОВ

Собственникам жилья отныне стало проще соблюдать процедуры проверки индивидуальных проборов учета (ИПУ): в сентябре вступили в силу изменения, в соответствии с которыми исполнители коммунальных услуг не должны требовать от собственников бумажные свидетельства о поверке таких счетчиков. Это существенно упростит жизнь гражданам, так как им приходилось не только хранить дома эти документы, но и лично являться в офисы своих управляющих компаний и предъявлять их сотрудникам.

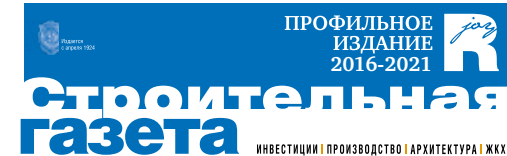
Теперь же такие сведения представители управляющих и ресурсных организаций (УО и РСО) обязаны получать из Единого государственного реестра измерений (ЕГРИ), где они отображаются в электронном виде. Новый порядок был введен в соответствии с решением судей Верховного суда (ВС) РФ, рассмотревших недавно иск одного из потребителей, оспорившего прежние правила.

Правда, дело гражданину удалось выиграть не сразу. Поводом для его недовольства стала ситуация, когда он провел очередную проверку ИПУ, после чего данные об этом были внесены в ЕГРИ. Но управляющая компания (УК) все равно потребовала предоставить бумажное свидетельство, а после того, как гражданин этого не сделал, начала начислять плату за горячее водоснабжение (ГВС) расчетным методом в соответствии с пунктом 59 (1) Правил №354. Собственник с этим не согласился и подал иск в суд, который, впрочем, проиграл. Од-



нако гражданин оказался настойчивым и дошел со своими возражениями до ВС РФ. В своей аргументации он оспаривал действующие нормативы и указывал, что результаты поверки счетчика подтверждаются не свидетельством, а записью в Федеральной государственной информационной системе (ФГИС) «Аршин» Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт). При этом с 24 сентября 2020 года подпункт «Д» пункта 34 Правил №354 перестал соответствовать закону №102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений», имеющему большую юридическую силу. Правда, судьи ВС РФ и тогда не согласились с истцом и постановили, что включение сведений о процедуре во ФГИС «Аршин» не освобождает потребителя коммунальных услуг от обязанности предъявлять бумажные бланки.

Но гражданин таким решением опять не удовлетворился, подал апелляционную жалобу и наконец-то выиграл суд. И в окончательном виде ВС РФ признал спорный момент недействующим, а фактом поверки счетчика счел подтверждающую это соответствующую запись в ФГИС «Аршин» Росстандарта. К слову, новый порядок выгоден и самим УО, УК и РСО, сотрудникам которых теперь не придется возиться с ксерокопиями бланков.



ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»



Подписку на электронную /
печатную версию издания
«Строительная газета» можно
оформить на сайте www.stroygaz.ru
в разделе «Подписка»

или отправить заявку
в свободной форме
по электронной почте
info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный
каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных
подписчиков:
■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий
и организаций
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ИНФРАСТРУКТУРА

Проактивный подход

Подмосковье успешно внедряет цифровые технологии в энергетике и ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

В конце сентября в рамках регионального дня Минстроя России состоялась конференция «Энергетическая и коммунальная инфраструктура Подмосковья: достижения, задачи и перспективы». Мероприятие было организовано Министерством энергетики Московской области и подвело итоги развития региона за двухлетний период.

Как отметил в своем вступительном слове министр областного энергетического ведомства Александр Самарин, современные условия ставят перед отечественным топливно-энергетическим комплексом (ТЭК) задачи перехода на инновационную модель развития. В этих целях Подмосковье активно реализует новые принципы управления и автоматизации процессов в ЖКХ и энергетике.

Раскрыть карты

В частности, в регионе набирает темпы цифровая трансформация производственных и сервисных процессов и в ближайшие годы именно с ней будет связано решение многих задач, стоящих как перед предприятиями ТЭК, так и перед организациями ЖКХ. По мнению Александра Самарина, Московская область занимает лидирующие позиции по уровню цифровизации. Это касается и технологического присоединения, и обработки обращений граждан, а также социальной газификации и других вопросов. И на сегодня можно констатировать, что энергетическая и коммунальная инфраструктуры региона переведены в электронный вид. Уже с 2017 года компания-заявитель в Московской области на портале формирует единую электронную заявку, а Агентство развития коммунальной инфраструктуры (ГКУ МО АРКИ) автоматически распределяет заявку по ресурсоснабжающим организациям (РСО), учитывая местонахождение объекта. В итоге заяви-



Александр САМАРИН,
министр энергетики Московской области:

«Уверен, что полученный в ходе цифровой трансформации Подмосковья опыт может стать руководством по организации работы в сфере энергетики и ЖКХ для всей России»

тель получает на портале госуслуг документы в электронном виде, ему не нужно никуда ходить, все процедуры ускорились и стали прозрачными. Еще одна услуга для предпринимателей — это карта свободных мощностей, демонстрирующая свободные мощности по теплу, воде и канализации. Этот функционал востребован компаниями, планирующими строить, например, на неосвоенной территории. А скоро у строительного бизнеса появится возможность узнать информацию по электричеству и газу.

Что касается управления, то на сегодня к региональной информационной системе в Подмосковье подключены все РСО, которые теперь могут отображать в ней свою деятельность как по технологическому подключению, так и по другим направлениям работы. Заодно проведена и так называемая оцифровка сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Создана и Единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), в которой собирается информация по всем неполадкам с подачей тепла или воды. В прошлом году в ней было отражено более 30 тыс. событий, вплоть до самых мелких, которые даже не были замечены жителями многоквартирных домов (МКД). По этим данным можно судить, какие РСО допускают больше аварий и как работают УК по каждому дому.

Наконец, самый популярный сервис — «Карта коммунальных услуг МКД» — публичный ресурс для жителей Московской области, куда внесены данные по всем домам региона (примерно 56 тыс. адресов). По каждому объекту существует своя карточка, где указаны номера телефонов РСО, плановые даты отключения воды или включения отопления, а также какая управляющая организация (УО) обслуживает дом. На данный момент зафиксировано более 127 тыс. посещений в день. Для жителей также функционирует публичный телеграм-бот, где можно посмотреть и подписаться на новостные уведомления по любому дому Подмосковья.

По единому стандарту

Об опыте создания системы сервисных УО рассказала руководитель Госжилинспекции Московской области Ольга Федина. Она напомнила, что такая работа проводится по поручению губернатора региона Андрея Воробьева, поставившего перед всеми профильными структурами вверенного ему субъекта задачу обеспечить предоставление жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) населению одинаково высокого качества вне зависимости от состояния домов. Добиться такого равного для всех сервиса в соответствии с принятыми стандартами непросто, так как почти половина МКД на территории области построена 50 и более лет назад. И сегодня не все УО способны качественно управлять сложными домами, а многие и не хотят браться за обслуживание такого фонда.

Тем не менее, создание сервисных УО и внедрение единого стандарта управления МКД «Наш дом» способствуют замене недобросовестных участников этого рынка. В настоящее время такие структуры созданы во всех 60 муниципалитетах Подмосковья — на базе ресурсоснабжающих, а также муниципальных и крупных частных управляющих организаций. При этом в 43 городских округах сервисные УО уже успешно функционируют по единому стандарту.

Одним из его требований является внедрение единого цифрового пространства, то есть проактивное реагирование на запросы жителей. Это подразумевает общий стиль главной страницы сайтов, подключение к Единому portalу ЖКУ Московской области, присутствие в общедомовых чатах, обязательное проведение минимум двух общих собраний собственников в электронном виде: утверждение годового отчета и плана работ на будущий год.

По словам Ольги Федей, главная цель сервисных УО — сформировать современный прогрессивный подход к управлению МКД. И этого удастся добиться прежде всего с помощью цифровизации, помогающей как в производственных процессах, так и при взаимодействии с жителями. «Благодаря внедрению новых сервисов управляющая организация оперативно откликается на просьбы и пожелания жителей, обрабатывает жалобы в режиме онлайн и круглосуточно осуществляет обратную связь. И что самое важное, устраняется главная проблема — отсутствие удобной формы коммуникации между жителем дома и УО», — подчеркнула Ольга Федина.

Под сенью «турбин»

с.1 Фасады нового терминала аэропорта Толмачево представляют собой единую непрерывную стеклянную «ленту» длиной более 300 м. Витражное остекление выполнено в формате «джамбо» — это крупные блоки размером 6 на 3 м, имеющие улучшенные оптические характеристики и высокую прочность и при этом обеспечивающие хорошую теплоизоляцию объекта. «Основная идея фасадного решения — максимальное взаимопроникновение интерьера в экстерьер. В темное время суток за счет отсутствия внешней подсветки можно полностью просматривать внутреннее освещенное пространство. Светильники, установленные на ребрах декоративных колонн, усиливают эффект прозрачности и одновременно максимально проявляют конструкции «турбин». Пространство кровли над каждой из опор перекрыто светопрозрачными куполами», — пояснил Сергей Кузнецов.

В свою очередь, директор по проектированию сектора «Аэропорты» ГК «Спектрум» (технический заказчик и генеральный проектировщик новосибирского терминала) Александр Волков отметил, что в данном случае при строительстве используются самые современные и надежные материалы. «Это энергоэффективное остекление, вентиляция с рециркуляцией и рекуперацией, современные системы автоматизации и диспетчеризации», — пояснил он. — Все стекло, применяемое в проекте, проходит обязательный комплекс испытаний, в том числе по искусственному старению. Все это связано с уровнем ответственности сооружения».

С полным основанием можно утверждать, что после завершения всего проекта аэропорт превратится в новую точку притяжения. По мнению сооснователя и управляющего партнера ГК «Спектрум» Владимира Иванова, воздушная гавань станет доминантой и даст толчок развитию всего района. «Еще на стадии разработки проекта нами закладывались запасы мощностей, чтобы вблизи аэропорта было можно строить новые объекты», — подчеркнул он. — Если в архитектурной среде появляется некий объект-лидер, на него начинают ориентироваться».

Кстати

■ Темпы и масштабы транспортного развития страны, в том числе появление новой авиационной инфраструктуры, в последние годы значительно выросли. По словам заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, с 2020 года в России проведена модернизация аэропортов в 12 городах: Хабаровске, Челябинске, Красноярске, Саратове, Минеральных Водах, Екатеринбурге, Норильске, Верхневилуйске, Жиганске, Новосибирске, Осоре и Оренбурге. «В настоящее время в стране реконструируются и строятся различные объекты 33 аэропортов, из них пять будут введены в эксплуатацию до конца года», — пояснил вице-премьер.



МИХАИЛ АБРАМОВИЧ

БИЗНЕС

Сергей ВЕРШИНИН

О работе над созданием в Москве публичного рейтинга девелоперских компаний с разделением их на три степени риска для дольщиков — зеленую, желтую и красную — «Стройгазета» подробно рассказывала в конце августа в №32 (с. 2). Скоро этот список появится в открытом доступе на официальной странице Комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) на сайте mos.ru. По предварительным данным, в своеобразный рейтинг надежности попадет свыше 500 проектов, возведением которых занимается около 300 застройщиков. Из них к проблемным зонам (красной и желтой), по оценкам ведомства, будет отнесено только 5% и 7% компаний соответственно.

Самое введение такой системы оценки и ее цветовой дифференциации столичные власти объяснили необходимостью повышения внимания контрольных и надзорных органов к профилактике и предупреждению нарушений со стороны строителей.

В основе «светофора» лежат четкие критерии, определенные постановлением правительства Москвы: отставание от графика реализации проекта строительства, определение сроков этого отставания, несоблюдение застройщиком порядка привлечения и использования денег дольщиков, нарушения отчетности, другие параметры. В зависимости от порядка оформления документов и устранения замечаний изменить позицию в рейтинге можно будет лишь раз в квартал, а по некоторым позициям и раз в год. Это как раз и должно подвигнуть застройщиков на более ответственное отношение к реализации проектов.

Своим мнением о работе механизма рейтингования с «СГ» поделились и отраслевые эксперты. «Поскольку дифференциация будет осуществляться уполномоченным ведомством без участия застройщиков с учетом получен-



86
МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ
строится сейчас в России по ДДУ
с применением счетов эскроу

Зеленый свет

Что даст столичному рынку недвижимости «светофор» надежности застройщиков?



**Юлия ЕВСТИФЕЕВА, директор
ипотечного центра
TrendAgent:**

«Мы видим, как отрасль становится более дисциплинированной, прозрачной и открытой для всех игроков рынка. Внедрение механизма, призванного сделать

приобретение строящегося жилья еще более безопасным, имеет особую актуальность для покупателей объектов жилой недвижимости в период экономической турбулентности»



**Антон МОРОЗ,
вице-президент
НОСТРОЙ и СПб ТПП:**
«В строительной отрасли уже давно назрела необходимость в переходе от критерия «цена» к стоимостным показателям,

предполагающим оценку застройщиков посредством их квалификационных характеристик, ресурсных возможностей надлежащего исполнения обязательств. Введение такого «светофора» также даст возможность минимизировать контрольно-надзорные мероприятия в отношении строительных организаций»

запуск «светофора» — это часть общего тренда на создание прозрачного рынка жилой недвижимости и очередной шаг в сторону снижения финансовых рисков граждан — участников долевого строительства. Она также напомнила, что еще с января 2017 года после очередных изменений «долевого закона» (214-ФЗ) покупатели новостроек уже получили хорошую возможность защиты своих вложений в стройку — счета эскроу, специальный инструмент, при котором застройщики могут получить денежные средства только после сдачи объекта в эксплуатацию. А с 1 июля 2019 года их применение стало обязательным.

«Что касается эффективности будущей системы оценки, стоит отметить, что заявленные критерии, по которым застройщика относят к той или иной категории, на наш взгляд, объективны», — подчеркнула Юлия Евстифеева. Более того, такой «светофор» в конечном итоге послужит для потенциальных покупателей дополнительным источником информации о конкретном девелоперском проекте, так как в рейтинге предполагается указывать причину присвоения объекту строительства того или иного цвета.

ной от них информации, то с уверенностью можно сказать об отсутствии оснований для злоупотребления по подготовке оценки организаций, а также об уходе с рынка недобросовестных компаний, — отметил вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты (СПб ТПП) Антон Мороз. — Кроме того, механизм позволит снизить конкуренцию между крупными холдингами и компаниями, реализующими небольшие проекты, поскольку оценочные критерии основаны не на «имени», а исключительно на рабочих показателях».

В свою очередь, директор ипотечного центра TrendAgent Юлия Евстифеева считает, что

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ
«АРКТИКА»**

Организатор форума
АС INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS **10 ЛЕТ**

Международная Ассоциация Фундаментостроителей

Генеральный спонсор форума
ZINKER

Официальная поддержка
НИЦ СТРОИТЕЛЬСТВО научно-исследовательский центр
АО ЦНИИТС **ЦНИИПСК** **СТАКО**

Спонсоры форума
PETROMODELING **Индустрия** **ПРОЕКТИРОВАНИЕ** **И КОМПАНИИ**

Генеральные информационные партнеры
ФУНДАМЕНТЫ **ГИДРО** **ПРОЕКТИРОВАНИЕ** **И КОМПАНИИ** **ГЕОИНФО**

5-7 ОКТЯБРЯ 2022

МОСКВА
ОТЕЛЬ MARRIOTT
IMPERIAL PLAZA

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-074, +7 925 57-57-810

mitex™
INTERNATIONAL TOOL EXPO
пятнадцатая юбилейная **15**

Международная выставка инструмента

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР» **8-11 НОЯБРЯ 2022**

Генеральный спонсор выставки **CAIMAN**

главный ВОПРОС 2022: ЗАЧЕМ РАБОТАТЬ?

mitexpo.ru

Организатор: **ЭКСПОЦЕНТР**
При поддержке: **ЭКСПОЦЕНТР**
Информационный партнер: **МИР ИНСТРУМЕНТА**
Средств массовой информации: **МИНПРОМТОРГ РОССИИ**
Средств массовой информации: **РАТНЭ**
Средств массовой информации: **MASTER-FORUM.RU**

ЖИЛЬЕ

Светлана СМЕРНОВА

За год средняя площадь продаваемых в крупных городах России квартир сократилась на 5,5% — с 55 до 52 квадратных метров, при этом в лидерах среди городов, где сегодня продаются самые маленькие квартиры, оказался Санкт-Петербург.

Недавно в городе был поставлен даже новый мини-рекорд — в апарт-комплексе Valo в продажу поступила квартира площадью 16,37 «квадратов». Ранее «малышом» считалась однокомнатная квартира на 23 кв. м в жилом комплексе (ЖК) «Щегловская усадьба».

За четыре года на три метра

Размер жилых объектов в Петербурге уменьшается уже на протяжении четырех лет: если в 2016-2017 годах средний метраж жилого помещения или апартаментов на первичном рынке составлял почти 48 кв. м, то в 2021-2022 годах уже 45. Согласно проектным декларациям местных застройщиков, в 2024-м средняя площадь новых квартир в городе сократится уже до 42 кв. м, а по оценкам руководителя направления первичной и загородной недвижимости «Авито недвижимости» Дмитрия Алексева, к такому показателю петербургские новостройки приблизились уже сейчас.

Вместе с метражом изменилась и структура предложения на рынке новостроек. Так, доля однокомнатных квартир выросла с 36 до 40%, двухкомнатных — сократилась с 29 до 27%, трехкомнатных — увеличилась с 11 до 12%. Что же касается студий, то, по словам директора по маркетингу и продажам девелоперской компании «Балтийская жемчужина» Аси Левневой, в I полугодии 2022 года их доля в проектах компании уже сравнялась с «однушками».

Не платить за лишнее

Эксперты «Стройгазеты» объясняют уменьшение площадей новостроек компромиссом, который был найден между сокращением реальных доходов населения и ростом издержек застройщиков. К тому же, по мнению Аси Левневой, в связи с ростом стоимости «квадрата» покупатели вновь начали оптимизировать свои пожелания в отношении площади приобретаемой недвижимости, а рынок — подстраиваться под этот запрос.



SHUTTERSTOCK / FOTODOM

Не в метрах счастье

Почему в петербургских новостройках сокращается жилая площадь?

Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев соглашается тем, что сокращение площадей квартир — это реакция рынка на то, что потребители сегодня не хотят платить за лишние, неиспользуемые метры. По этой причине застройщики вынуждены более тщательно продумывать квартирографию и планировку своих объектов, а потому в последнее время в новостройках в цокольных этажах можно встретить общие кладовые и колясочные, пришедшие на смену собственным большим балконам и гардеробным. Также застройщики отказались от планировок с большими коридорами, популярных 10-15 лет назад. В тренде европланировки — просторные кухни-гостиные, где можно собираться всей семьей, небольшие спальни, а

также — как отголосок пандемии — камерные кабинеты для работы.

Ставка на минимализм

На повышенный спрос на небольшие квартиры влияют и демографические причины: в крупных городах дети стараются раньше покинуть родительский дом, а сами взрослые заводят детей позже, чем было принято раньше. По этой причине стремительно молодеет и ипотечный заемщик: по данным финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», половина всех льготных кредитов сегодня выдается молодым людям в возрасте до 34 лет, а каждому двадцатому заемщику еще нет и 24. При этом опросы показывают, что как раз для молодежи минимальная площадь жилья не так критична: они много вре-

Кстати

■ По данным портала «НАШ.ДОМ.РФ», из 2 млн квартир, продаваемых девелоперами по всей России, «малогабаритки» занимают более 50% (1,076 млн единиц), «двушек» в современных новостройках всего 655 тыс., а «трешек» — 259 тыс.

мени проводят на работе, в общении с друзьями, в квартире же фактически только спят. И, как подсчитали в компании «Мизель», для такого «квартирования» молодому человеку вполне хватит и 18 «квадратов».

Поэтому, как полагает директор по маркетингу девелопера «Полис групп» Ольга Ульянова, девелоперы, сделавшие сегодня ставку на строительство небольших, но функциональных квартир, в первую очередь и ориентируются на молодежь, в том числе на молодые семьи, которые пока просто не могут позволить себе приобретение просторных квартир.

Ничто не вечно

Впрочем, по мнению застройщиков, тенденция на уменьшение площадей новостроек должна иметь и свои пределы. В частности, эксперты уверяют, что до хрущевской трехкомнатной квартиры площадью 40 «квадратов» дело все же не дойдет.

К примеру, генеральный директор компании Furnibotics Аркадий Черняков отмечает, что тренд на сокращение площадей квартир — общемировой и сохранится еще как минимум 20-30 лет. Это связано с тем, что в больших городах доступных площадей для строительства жилья все меньше. Строить новые кварталы на окраинах города, по его словам, — не выход: это приведет к нехватке соцобъектов и проблемам с логистикой. К тому же новое поколение потребителей предъявляет другие требования к жилому пространству: для многих небольшие квартиры — стартовое жилье на время учебы или начала карьеры с перспективой быстрой выплаты ипотеки и приобретения более комфортного варианта жилья большей площади. Для людей постарше важнее, чтобы квартира находилась в удобном месте, рядом были не только школы и магазины, но и исторический центр города, где можно погулять и провести время.

Умнеет и зеленеет

Как выглядит современная малоэтажная «загородка»

Сергей ВЕРШИНИН

«Умная» и «зеленая» темы сегодня становятся все более популярными в девелопменте. Согласно многочисленным исследованиям, молодое поколение уже не стремится жить в большом городе, наоборот — старается перебраться ближе к природе. Застройщикам это дает множество новых возможностей: создать уникальный продукт, сохранить и повысить NPS (Net Promoter Score — индекс потребительской лояльности) собственников на этапе эксплуатации и т. д. В последнее время на рынке недвижимости появляются инновационные малоэтажные загородные проекты. Рассмотрим три интересных примера.

1. «Умный поселок» «Миронцево» в Московской области реализуют SAS Capital, архитекторы из «Бюро А4» и компания «Юникорн» (разработчик платформы для «умных» зданий Ujin). В середине сентября они объявили о строительстве первого в России поселка с единой цифровой средой для IT-специалистов и предпринимателей. На территории возле Истринского водохранилища предполагается строительство 280 «умных» домов, подключенных вместе с «общепоселковыми» инженерными системами к облачной платформе

Ujin. Единая среда обеспечит межсистемное взаимодействие и работу цифровых сервисов. Например, распознав летом машину на въезде в поселок, система включит кондиционеры, чтобы к моменту появления хозяина в доме обеспечить максимально комфортные условия. Управлять своим «умным» домом можно через мобильное приложение. Жители смогут без ключа пройти на территорию, заказать пропуска для гостей и их автомобилей, принять звонок с домофона прямо в приложении и открыть дверь парой кликов. Кроме того, приложение позволит подать заявку на ремонт или благоустройство, посмотреть показания «умных» счетчиков и статистику потребления, оплатить квитанции, читать новости поселка и общаться с соседями в чатах. Для управляющей организации это возможность объединить информацию о функционировании всего оборудования и работе сотрудников и подрядчиков, автоматизировать диспетчерскую службу, повысить скорость реакции на аварии и заявки, оптимизировать процессы, связанные с эксплуатацией, эффективно управлять инженерными системами, быстро взаимодействовать с эксплуатационными службами и жильцами, контролировать потребление ресурсов, своевременно выставить счета и отслеживать оплату.

2. Главной особенностью еще одного подмосковного поселка рядом с деревней Ламшино — Rosa Lamishino — является прилегающий лесной массив с множеством произрастающих там берез, благодаря чему у жильцов создается ощущение единения с природой. Именно рисунок березовой коры послужил визуальной основой для формирования

объемно-планировочного решения и архитектуры проекта, разработанного Villagio Estate вместе с архитекторами HAAST и ландшафтными дизайнерами из SCAPE. Жизнь в поселке задумывается в соответствии с концепцией «города в городе», где вся архитектура имеет продуманный единый дизайн-код, собственные общественные пространства и торговую точку.

Для облицовки фасадов домов и объектов инфраструктуры используются панели из натурального дерева, стекло и декоративная штукатурка. Вся архитектура сочетается между собой колористикой натуральных материалов, а визитной карточкой Rosa Lamishino стал желтый цвет как акцент на всех объектах и малых архитектурных формах. Оригинальные объемы и фактуры фасадов зданий не дают глазам заскучать: все дома кажутся разными по своей конфигурации. Ломаные линии некоторых типов строений вторят границам поселка, что дополнительно связывает генплан и архитектуру во всех ее деталях. Сами планировки домов (от 100 до 180 кв. м) имеют просторный первый этаж

с совмещенной кухней-гостиной и компактный второй с несколькими уютными спальнями и санузлами.

3. Микрорайон «Молодежный» в Магнитогорске (Челябинская область) — яркий пример того, как малоэтажная застройка позволяет на довольно обширной территории создать ритмичный и при этом интересный по фактуре жилой квартал. Здесь и частные домовладения с прилегающими земельными участками, и небольшие многоквартирные дома от двух до четырех этажей с террасами. Команда архбюро ESCHER сохранила в проекте все находящиеся на участке застройки уникальные голубые ели, некогда завезенные сюда из Северной Америки, и создала дома и инфраструктуру вокруг них. Особое внимание архитекторы уделили зонам для детей и молодежи, ведущей активный образ жизни: на территории есть футбольное поле, беговая и велосипедная дорожки, помещения для хранения колясок и велосипедов, фитнес-центр, много детских и спортивных площадок, тренажеров.



ROSA LAMISHINO ОТ БЮРО HAAST

РЕНОВАЦИЯ

Красота в деталях

Строительство домов в рамках реновации проходит несколько уровней контроля



«СГ»: Куда нужно обращаться, чтобы удостовериться в качестве строительства? Валерий ТЕЛИЧЕНКО, председатель Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации, президент НИУ МГСУ:

«Общественный контроль при возведении объектов реновации также важен. В наш штаб обращаются жители со всей Москвы, и мы видим, какие вопросы, проблемы беспокоят москвичей. Например, шум на стройплощадке или выявленные строительные дефекты в новостройке. Все обращения мы берем в работу, для их решения взаимодействуем с профильными организациями, участвующими в реализации программы. Общественный контроль не предусматривает проверку качества заливки бетона или безопасности применяемых материалов. Этим занимаются специалисты из Мосгосстройнадзора. Мы осматриваем возведенные дома с точки зрения жителей: оцениваем качество отделки помещений, создание безбарьерной среды, благоустройство территории».



«СГ»: Как контролируются безопасность и качество применяемых стройматериалов?

Евгения МУРИНЕЦ, директор Института градостроительной политики Urban Policy Institute: «Ни для кого не секрет, что качество строительно-монтажных работ и стройматериалов на столичных объектах — лучшее в стране в силу целого ряда факторов. Стоит отметить, что качество конечного продукта должно соответствовать уровню запроса самого требовательного, разборчивого потребителя. Поэтому мы и видим развивающиеся современные лаборатории, такие, как Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве (ГБУ ЦЭИИС), следящие за важнейшими для человека критериями комфорта и безопасности: уровнем шума, качеством питьевой воды и конечно же прочностью и долговечностью строительных конструкций. Остается только пожелать наличия подобного контроля и в других субъектах нашей страны».



Оксана САМБОРСКАЯ

Программа реновации реализуется в Москве уже пять лет, и по состоянию на сентябрь 2022 года для переселенцев построено 205 домов, из которых 189 передано под заселение. По словам заместителя мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, в общей сложности стартовало переселение свыше 90 тыс. москвичей из 531 старого дома, из них 73,4 тыс. участников программы уже получили ключи от своих новых квартир.

Начавшееся массовое переселение вывело интерес жителей столицы к программе на новый уровень. Если пять лет назад горожан волновали вопросы, куда их будут переселять, как изменятся кварталы, хватит ли на всех парковок, мест в садах и школах, то сегодня москвичи сосредоточились на деталях: каким будет качество строительства и отделки, кто и как следит за используемыми при этом строительными материалами и технологиями. Вопрос «Будут ли во дворе детские площадки?» уже не звучит: актуально — какими будут эти элементы социальной инфраструктуры, какие развивающие и эстетические компоненты в них закладываются. При этом «со-

седей» площадок реновации резонно беспокоят условия соблюдения графика работы на стройках, чтобы возведение новых домов не мешало им полноценно жить и работать.

«Стройгазета» собрала самые частые вопросы участников реновации и обратилась за ответами на них к специалистам, занимающимся программой.

«СГ»: Кто контролирует качество строительства домов? Что будет, если что-то сделано плохо?

Илья КИЕВСКИЙ, генеральный директор научно-проектного центра «Развитие города»: «Участники программы реновации могут быть спокойны: качество жилья, качество стройки, качество проектной документации находятся на высочайшем уровне. Даже после того, как дом введен в эксплуатацию, остаются и общественный штаб, и «горячие линии». Если жители переселяемых и сносимых домов не будут довольны качеством работы и откажутся переезжать, то не будет снесен старый дом, а на его месте не будет построен новый».



В полной мере

Как соблюдаются градостроительные нормы при переселении из «хрущевок»



Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы

Напомню, стандарты качества жилья, предоставляемого москвичам в рамках реновации, были официально приняты одновременно с началом реализации самой программы в 2017 году. Соответствующим столичным законом №14 предусмотрены основные требования к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных домов (МКД), предназначенных для переселения из сносимых «хрущевок». Это использование современных монолитных или панельных конструкций, соблюдение современных стандартов доступа для маломобильных граждан, создание безбарьерной и комфортной среды,

удобная планировка квартир и максимальная территориальная доступность социальных объектов.

Что касается реновационных требований по отделке квартир и мест общего пользования (МОП), то они также были утверждены пять лет назад постановлением правительства Москвы №516-ПП (с обновлением в 2019-м). Эти нормативы представляют из себя перечень, содержащий почти 40 позиций, 10 из которых относятся к МОП, остальные — к квартирам. Сюда входят, помимо прочего, входная и межкомнатные двери, окна и подоконники, стены, полы с плинтусами, освещение, розетки и выключатели, комплектация санузлов и кухонь, балконы и лоджии и т. д.

Как эти требования соблюдаются на практике? Дает ли программа реновации москвичам такие же возможности для защиты своих прав, как и федеральный закон о долевом строительстве (214-ФЗ)? Да! Повышенные требования к застройщикам, установленные 214-ФЗ, в полной мере применяются для целей реновации, поскольку Фонд реновации Москвы не только возводит жилье самостоятельно в качестве застройщика (и в этом смысле подчиняется всем требованиям федерального закона), но и приобретает часть такого жилья «крупным оптом» у специализированных застройщиков на стадии строительства, заклю-

чая с ними договоры долевого участия (ДДУ). И надо отметить, что условия такого «фондового» ДДУ во всех отношениях гораздо более жесткие, чем в стандартных ДДУ, заключаемых тем же строителем с частными лицами.

Обычный дольщик и по закону, и на практике не имеет возможности осуществлять технический надзор и строительный контроль за качеством возводимого жилья: доступ в свою квартиру для ее осмотра и приемки объекта по передаточному акту он получает только после завершения строительства. Фонд реновации контролирует качество жилья на протяжении всего строительства по нормам городского госзаказа. И даже любые изменения в проектную документацию по конструктиву наружных стен и внутренних перегородок, фасаду, местам и имуществу общего пользования застройщик может внести только с письменного согласия фонда. А поскольку последний, сам будучи застройщиком, располагает собственным штатом квалифицированных специалистов в области проектирования и строительства, он может гораздо более эффективно организовать все процессы приемки квартир и претензионной работы с застройщиком по устранению строительных недостатков в отношении всего МКД, чем рядо-

вой дольщик. Подтверждение тому — судебная практика. Массовых судебных исков и получивших громкую огласку споров застройщиков с дольщиками по срокам сдачи и качеству жилья за пять лет действия программы реновации в городе Москве практически не наблюдалось.



МНЕНИЕ



Андрей ДАНИЛОВ, генеральный директор компании DNC

«Пока строительство частного дома — это компромисс для тех, кто не может позволить себе покупку квартиры в новостройке. Но скоро ситуация изменится»

Не частный случай

Что стало драйверами роста ИЖС в России, а что еще предстоит сделать

В последние два года государство принимает активные меры поддержки развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в стране. В конце лета федеральное правительство утвердило постановление о расширении использования механизма инфраструктурных облигаций на ИЖС и арендные дома, сообщили в «ДОМ.РФ». Так что перспективы у сегмента открываются большие — но при определенных условиях.

Сначала о препятствиях

С каждым годом количество свободных участков земли в крупных городах сокращается, этажность зданий в мегаполисах увеличивается, а цены на жилье — как и себестоимость проектов — растут. В этих условиях все больше покупателей будет вынуждено искать бюджетные альтернативы городским квартирам и склоняться в пользу частного дома. Но пока такой формат не может составить конкуренцию новостройкам.

Индивидуальный жилой дом — это отдельно стоящее здание высотой до 20 метров и не более трех этажей, которое не состоит из квартир или блок-секций и располагается на территории населенного пункта, садового некоммерческого товарищества или дачного некоммерческого партнерства. ИЖС, безусловно, удобнее с точки зрения качества и комфорта жизни, чем «человейники», но на практике для реализации таких проектов существует множество препятствий.

В нашей стране основным из них является отсутствие развитой инфраструктуры. Для многих хорошая транспортная доступность центра по-прежнему остается одним из решающих факторов при выборе жилья, загородные же участки, как правило, требуют прокладки с нуля необходимых коммуникаций (дороги, газ, инженерия) и существенных затрат на соцобъекты (школы, детские сады, поликлиники и т. д.).

В отличие от США, Канады, стран Евросоюза, где большая часть населения живет в сельской местности, в России другой менталитет. В Европе индивидуальное/блокированное/малоэтажное жилье с хорошей транспортной доступностью и всеми преимуще-

ствами жизни за городом — это норма для среднего класса. У нас же другая ситуация с состоянием дорог, инфраструктуры и уровнем жизни в небольших городах и сельской местности, поэтому выбор такого формата — чаще всего компромисс для тех, кто не может позволить себе покупку жилья в многоквартирном доме (МКД).

Распространение ИЖС в России тормозит и отсутствие развитого рынка земельных участков. В этой сфере нет прозрачного ценообразования и грамотной налоговой политики. Земли могут находиться в пассивах у различных собственников — ведомств, министерств, субъектов хозяйственной деятельности — и при этом не использоваться: даже если участки заброшены, у владельцев нет необходимости избавляться от них. Удерживать приносящие убытки пассивы станет невыгодно, когда изменится система налогообложения.

Еще одним препятствием является то, что законодательство не регулирует правила управления малоэтажными комплексами, отсутствуют механизмы разграничения ответственности за содержание общего имущества, установки тарифов на его содержание, не классифицированы способы управления.

Не без помощи государства

Сегодня в России наблюдается активный рост ИЖС. Так, по данным финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», только за первые шесть месяцев года введено 33 млн квадратных метров частных домов — на 62% больше аналогичного периода прошлого года, рекордный для отрасли результат. Лидерами по востребованности ипотеки с господдержкой для строительства частного дома собственными силами стали Московская, Ленинградская, Нижегородская и Самарская области, Краснодарский край, Татарстан и Башкортостан. Интерес к



больших сопутствующих затрат на инфраструктуру, пробелов в законодательстве и других сопряженных с возведением таких домов проблем.

Запущенные в прошлом году инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ» в какой-то мере стали ответом на ожидания застройщиков, связанные с систематизацией рынка и появлением прозрачных схем, которые позволили бы просчитать вложения и оценить ликвидность. Механизм позволяет создавать дорожно-транспортную, инженерную, социальную и IT-инфраструктуру в рамках проектов жилищного строительства, в том числе через схемы государственно-частного партнерства и концессий. Также в нем предусмотрено финансирование благоустройства городских и сельских территорий.

На все готовое

Известно, что вскоре в стране планируют подготовить предложения по использованию работающих в регионах домостроительных комбинатов для развития индустриального (модульного) строительства.

Технология быстровозводимых модульных домов привлекательна прежде всего высокой скоростью строительства здания: из готовых блоков заводской сборки, на заводе блоки готовятся два-три месяца, а их монтаж на стройплощадке занимает полторы-две недели.

При этом стоит отметить, что в России есть практически все необходимые производственные мощности для обеспечения материалами и изделиями сферы индустриального домостроения. На территории страны может производиться вся линейка продукции, начиная от нерудного минерального сырья (бута, гравия, гранита, мрамора, песка, щебня), связующих материалов (гипса, глины, цемента, извести) и заканчивая готовыми конструкциями из железобетона, дерева и металла; отделочными, кровельными и теплоизоляционными материалами; плиткой; линолеумом; мастикой; изделиями из бумаги, дерева, пластмассы; готовыми изделиями санитарно-технического и бытового назначений (асбоцементными трубами, мойками, смесителями, унитазами) и др.

Оценка перспектив

В России на разных территориях в зависимости от климата, наличия свободной земли, плотности заселения, возможности для занятости и самозанятости населения, присутствия в регионе крупных застройщиков и т. д. процент ИЖС может варьироваться от 40 до 70.

Для формирования цивилизованных отношений между участниками рынка в сфере ИЖС необходимо принять несколько стандартов. Прежде всего, внедрить механизм управления группами индивидуальных домов по аналогии с механизмом управления МКД. Помимо этого, ввести в отношении застройщиков обязательное требование по обеспечению типовых поселков с индивидуальными жилыми домами объектами социальной инфраструктуры. Кроме того, нужно создать конкурентные условия для крупных застройщиков.

Справочно

■ По данным Росстата, в 2020 году почти 24% семей в стране проживало в частных домах, в то время как в 2018 году эта доля составляла 21%. «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ приводят в своем исследовании другие цифры: всего в России 61,7 млн семей. Из них 64% проживают в МКД, 30% — в индивидуальном жилье (частный дом, таунхаус, коттедж в коттеджном поселке) и 4% — в общежитии или отдельной комнате, еще 2% никак не ответили на вопрос о месте жительства. В этом же исследовании говорится о том, что почти 70% россиян хотели бы жить в своем доме, при этом реально готовы перебраться в него в перспективе трех лет и считают, что располагают достаточными для этого средствами, всего лишь 1,4 млн семей.

ИЖС связан с тем, что начиная с прошлого года большинство федеральных ипотечных программ распространилось на строительство частных домов. На данный момент сегмент ИЖС включен во все программы льготного ипотечного кредитования (сельская, семейная ипотека и другие).

Вместе с тем, до недавнего времени на качественное проектирование и строительство могли претендовать малоэтажные проекты только в самом дорогом и эксклюзивном сегменте жилья — в ближайшем пригороде, иногда в поселках при перспективном производстве. Застройщикам попросту были невыгодны «частные проекты» по причине

Оксана САМБОРСКАЯ

В экокластере «Тринити парк. Переделки» наградили призеров премии АРХИWOOD 2022. Предварял торжественную часть фестиваль АРХИWOOD, посвященный развитию загородных проектов, в рамках деловой программы которого прошел еще и тематический форум «КАНТРИ-девелопмент: люди, территории, технологии».

Стоит отметить, что наряду с одноименными премией и фестивалем АРХИWOOD — еще и структура, объединившая профессионалов в области проектирования и строительства деревянных домов, а также авторская коллекция объектов, созданных с применением современных технологий и лучших материалов. «Поэтому, устраивая фестиваль и подключая к нему единомышленников, мечтающих о том, чтобы жизнь на природе была яркой, насыщенной и гармоничной, мы сделали следующий логичный шаг — расширили наше сообщество и круг тем, в которых мы вместе могли бы выработать наиболее перспективные стратегии», — поделилась со «Стройгазетой» руководитель проекта АРХИWOOD Анастасия Фетисова.

Как результат — в панельных дискуссиях приняли участие известные архитекторы, девелоперы, владельцы крупнейших загородных отелей, глэмпингов и курортов. Спикеры и гости живо обсудили вопросы создания загородных проектов «от А до Я», привлечения в этот сегмент частных инвестиций, а также пути дальнейшего развития деревянного домостроения и новые экологичные технологии строительства.

Завершился насыщенный день церемонией вручения наград премии АРХИWOOD 2022. В этом году победителей выбирал новый состав жюри, в который вошли, к примеру: творческий руководитель архитектурного бюро ASADOV Александр Асадов,

Самые деревянные АРХИWOOD 2022 собрала победителей и единомышленников



Победители АРХИWOOD 2022

| Номинация | Выбор жюри | Общественное голосование |
|-------------------------------------|--|--|
| «Загородный дом» | SWIDOM / Александр Порошкин и Таисия Карпова | DOM by Demidkovo / Кирилл Кузьев |
| «Малый объект» | «Дом отшельника» / Анвар Гарипов | Термы 2.0 / Дмитрий Михейкин |
| «Общественное сооружение» | Центр гостеприимства / Бюро Megabudka | Выставочный павильон музея истории ГУЛАГа / Бюро «Послезавтра» |
| | Отель «Точка на Карте. Лодейное Поле» / Бюро Rhizome | |
| «Арт-объект» | «Мавзолей мечты» / Тотан Кузембаев | «Облако» / Наталья Сорокина, Елена Тупикова, Владимир Гришин |
| «Дизайн среды» | «Моховые горы» / Станислав Горшунов, Мария Юдина, Елизавета Будько | |
| «Дерево в отделке» | Офис KUB House / Андрей Царакаев | Уличные вольеры Дома птиц / Анастасия Измакова и Федор Наумов |
| «Интерьер» | Ресторан «Тануки» / Бюро Archpoint | Экспозиция выставки «Пермские Боги» / Бюро Link Bureau |
| «Реставрация» | Варваринская церковь 1656 года в деревне Типиницы / АРЦ «Заонежье» | Интерьеры флигеля дома Дружинина / компании «БизнесКонсалт» и «Вологодские реставраторы» |
| «Предметный дизайн» | Комод / Светлана Попова-Знаменская и Дмитрий Смирнов | Кресло «Болай» и диван «Шулай» / Петр Сафиуллин |
| Специальный приз жюри | Троянский конь / Архитектурное бюро «Вещь!», компания «Наш двор» | |
| Премия имени Олега Паниткова от АДД | Отель «Точка на Карте. Лодейное Поле» / Бюро Rhizome | |
| Гран-при | Парк Веретьево / Александр Бродский, Никита Астапов, Илья Пигарев, Ирина Галкина | |

партнер бюро Gikalo Kuptsov Architects, победитель премии АРХИWOOD 2010 и АРХИWOOD 2020 Сергей Гикало, руководитель студии AANDDproject, победитель АРХИWOOD 2019 Дмитрий Кондрашов, архитектор, победитель АРХИWOOD 2020 Денис Дементьев, партнер и сооснователь архитектурного бюро DNKag Константин Ходнев и многие другие эксперты.

Помимо традиционных наград АРХИWOOD 2022 в девяти номинациях и гран-при, были вручены специальный приз жюри и премия имени Олега Паниткова от Ассоциации деревянного домостроения (АДД), а также подарки от партнеров премии. Примечательно, что в этом году мнения членов жюри относительно победителя в номинации «Общественное сооружение» разделились, и было принято решение присудить первую премию сразу двум проектам.

Наследники Севера

Реставрацией вологодских храмов займутся благотворители

Евгений ТОРГАШОВ

Среди православных церквей и храмов, действующих на территории Вологодской области, 109 религиозных строений имеют статус объекта культурного наследия (ОКН) того или иного уровня. Почти половина из них находится в неудовлетворительном состоянии, а часть вообще в аварийном.

Помочь исправлению негативной ситуации призван созданный в области благотворительный фонд «Наследие Русского Севера». В его попечительский совет вошли представители крупного, среднего и малого бизнеса, священники, а председателем избран губернатор области Олег Кувшинников.

На первом заседании совета было решено отреставрировать семь ОКН религиозного назначения. При выборе того или иного претендента на включение в этот список учитывались не только состояние храма, но и его паломническая и туристическая привлекательность, наличие если не проектно-сметной документации, то хотя бы предварительных смет.

В итоге в указанный перечень вошла построенная в 1735 году церковь Сретения Господня на набережной в Вологде. В ее архитектуре удачно соединились традиционное русское узорочье и барокко. Реставрационные работы ждут подворье Спасо-Прилуцкого мужского монастыря, церковь Входа Господня в Иерусалим в Тотме — яркий образчик местной школы барокко, получившей название «тотемской». В списке также древний храм в Кириллове, церкви в селах Устье и Большая Шорманга, собор в Устюжне.



Олег КУВШИННИКОВ, губернатор Вологодской области:
«В нашем регионе много знаковых мест, нам важно сначала определить те объекты, которые имеют высокое культурно-историческое значение не только для Русского Севера, но и для всей страны, и нуждаются в первоочередной поддержке»

«Прежде всего нам предстоит выполнить противоаварийные работы, — пояснил Олег Кувшинников, — затем подготовить проектно-сметную документацию, провести ее экспертизу, выбрать подрядчика. Постепенно и на системной основе, с привлечением средств бюджетов всех уровней и благотворителей мы будем восстанавливать наши святыни, чтобы передать их потомкам в первозданном виде».

В дальнейшем список религиозных объектов для проведения реставрации будет пополняться с учетом мнения населения области.



8-11
НОЯБРЯ 2022

МОСКВА,
ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Место проведения
ЭКСПОЦЕНТР

28-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

МЕТАЛЛ
ЭКСПО
2022

Оргкомитет выставки
тел./факс +7 (495) 734-99-66

www.metal-expo.ru

Правительство Российской Федерации

Министерство промышленности и торговли

Министерство экономического развития

Министерство культуры

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Министерство транспорта

Министерство энергетики

Министерство науки и высшего образования

Министерство цифровых технологий

Министерство экологии и природопользования

Министерство сельского хозяйства

Министерство труда и социальной защиты населения

Министерство юстиции

Министерство иностранных дел

Министерство обороны

Министерство внутренних дел

Министерство чрезвычайных ситуаций

Министерство по делам молодежи

Министерство по делам ветеранов

Министерство по делам инвалидов

Министерство по делам детей

Министерство по делам женщин

Министерство по делам пожилых людей

Министерство по делам молодежи и спорта

Министерство по делам молодежи и культуры

Министерство по делам молодежи и образования

Министерство по делам молодежи и науки

Министерство по делам молодежи и технологий

Министерство по делам молодежи и инноваций

Министерство по делам молодежи и предпринимательства

Министерство по делам молодежи и социальной ответственности

Министерство по делам молодежи и волонтерства

Министерство по делам молодежи и гражданской активности

Министерство по делам молодежи и патриотического воспитания

Министерство по делам молодежи и международного сотрудничества

Министерство по делам молодежи и диалога культур

Министерство по делам молодежи и межкультурного диалога

Министерство по делам молодежи и культурного наследия

Министерство по делам молодежи и культурного туризма

Министерство по делам молодежи и культурного образования

Министерство по делам молодежи и культурного просвещения

Министерство по делам молодежи и культурного развития

Министерство по делам молодежи и культурного сотрудничества

Министерство по делам молодежи и культурного партнерства

Министерство по делам молодежи и культурного взаимодействия

Министерство по делам молодежи и культурного обмена

Министерство по делам молодежи и культурного сотрудничества

Министерство по делам молодежи и культурного партнерства

Министерство по делам молодежи и культурного взаимодействия

Министерство по делам молодежи и культурного обмена

КАДРЫ



Лучший прораб Сибири

Владислав Ануфриев стал победителем окружного этапа конкурса «Строймастер» и едет в Казань на всероссийский финал

Александр РУСИНОВ

В Сибирском федеральном округе (СФО) искали и нашли лучшего прораба — окружной этап Всероссийского конкурса «Строймастер» в этой номинации был организован на платформе «Конкурс» Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). На пьедестал почета претендовали 14 специалистов из Томска, Омска, Кемерово, Новосибирска и других городов СФО. Составления проходили в дистанционном формате. Участникам было предложено в течение часа ответить на 30 тестовых вопросов из сферы общих знаний в строительстве, охране труда, устройстве каменных, армокаменных и каркасно-обшивных конструкций, производстве штукатурных работ. Победителем стал Владислав АНУФРИЕВ из ООО «Металлика» — организации, состоящей в Ассоциации строительных организаций Новосибирской области. Своими впечатлениями от участия в конкурсе и видением перспектив отрасли он поделился со «Стройгазетой».

«СГ»: Владислав, как вы попали на конкурс?

Владислав Ануфриев: Случайно. В компанию «Металлика», специализирующуюся на строительстве многоквартирных домов, я устроился недавно, и нужно было включить меня в Национальный реестр специалистов (НРС). Этим занимается НОСТРОЙ. И вот как раз в процессе решения этого вопроса мне предложили участие в конкурсе. Технически пройти дистанционный тест было несложно, и я решил попробовать.

«СГ»: Какие впечатления остались от набора тестовых заданий?

В.А.: Вопросы достаточно разнообразные: например, что включает в себя «Проект организации строительства», что вклю-

чает «Проект производства работ», как формируются звенья рабочих бригад в зависимости от специфики производственных задач (скажем, для выполнения кирпичной кладки заданной толщины) и многое другое. Отдельная группа вопросов посвящена охране труда. Определенные трудности и, скажем так, некоторое недоумение у меня вызвала часть вопросов, направленных на проверку точного знания действующей нормативной базы. Думаю, в наше время делать акцент на таких аспектах ни к чему: современные технологии позволяют при необходимости легко и быстро найти соответствующую информацию в открытых источниках, пунктуально запоминать все уже нет нужды, тем более что нормативная база у нас в последние годы имеет свойство часто меняться. Целесообразнее при составлении теста ориентироваться на вопросы, требующие логического рассуждения, а не «голового» знания каких-то цифр и пр.

«СГ»: Это поправимо. А в целом, на ваш взгляд, нужны сегодня подобные конкурсы?

В.А.: Думаю, да: они позволяют специалисту дополнительно проявить себя, проверить в условиях состязательности свою квалификацию.

Не скрою, было неожиданно и приятно, когда сообщили, что по итогам отборочного тура по Сибири я занял первое место (опередив других коллег-финалистов — Сергея Зотикова из ООО «Сибстройнефтегаз» и Евгения Екатеринина из ООО «Строй-ТК») и мне предстоит поездка в Казань на всероссийский финал. Эмоциональный заряд получил хороший, позитивный, это здорово.

«СГ»: Сибирь должна знать своего героя. Расскажите о себе.

В.А.: В строительстве я с 2012 года — сразу после окончания Томского государственного архитектурно-строительного университета. Начинать в Томской домостроительной компании мастером. Потом

появилась интересная возможность поработать за более высокую зарплату в компании «Запсибгазпром-газификация», в далекой командировке на Курилах (остров Кунашир), где строили объекты по заказу Минобороны.

После окончания этой работы пару месяцев отдохнул — и снова отправился в командировку, на этот раз в Приморский край, где неподалеку от Владивостока участвовал в строительстве еще одного объекта для военного ведомства. Объект строили два года, специфику его тоже раскрыть не могу.

А после Приморья мы с семьей приняли решение перебраться из Томска в Новосибирск: здесь стройка идет активнее, зарплаты выше. Сейчас уже выбрали квартиру, находимся в процессе переезда.

«СГ»: Теперь у вас есть опыт работы на разных стройках. Где лучше?

В.А.: Интереснее, наверное, промышленное строительство: оно чаще требует от исполнителя творческого подхода, поиска нестандартных инженерно-технических решений. Жилищное строительство попроще и, соответственно, скучнее: все основные процессы более типизированы, идут по накатанной.

Вместе с тем, в последнее время застройщики жилья в конкурентной борьбе за покупателя тоже стараются внедрять новое, реализовывать необычные архитектурные приемы, осваивать новые материалы и технологии. Стремясь внести «свежую струю» в строительство жилья, они шире изучают и применяют опыт других городов и стран, нанимают для проектирования авторитетные архитектурные бюро международного уровня. И это приносит плоды: я вижу, что в Новосибирске строительство на голову выше, чем было еще совсем недавно. Намного ярче и интереснее стали фасадные решения, очень возросло качество благоустройства придомовых территорий. Раньше этому уделяли меньше внимания. Сейчас поку-

Кстати

■ По условиям конкурса Владислав Ануфриев как победитель окружного этапа «Строймастера» в номинации «Лучший прораб» отправляется на всероссийский этап соревнований, который пройдет в рамках Международного строительного чемпионата в Казани с 5 по 8 октября.

патели стали более прихотливыми, требовательными, хотят, чтобы жилье было качественным в комплексе, чтобы, как говорится, все в нем было прекрасно — и планировки, и фасад, и детская площадка.

«СГ»: Развитие стройки невозможно без работников соответствующего уровня. Как оцениваете ситуацию в этой сфере?

В.А.: С кадрами, откровенно говоря, беда: крайне трудно найти сотрудника, даже разнорабочего, не говоря уже об ИТР. Вот недавно мы искали человека на должность мастера — хотелось, чтобы это был молодой специалист, желательно сразу после университета — хорошо обученный, но еще с «чистой», свободной головой. Мы могли бы дополнить его знания теми практическими вещами, которые нужны на конкретном месте, для решения наших задач... Непросто дались нам эти поиски. Поэтому уж если повезло, нашел работника — надо держаться за этого специалиста, сохранять его в команде.

«СГ»: Можно ли преодолеть дефицит качественных кадров?

В.А.: Мне кажется, во многом решение этого вопроса упирается непосредственно в молодежь, которая идет учиться на строительные специальности. Какие цели ставят перед собой эти люди? Они хотят стать настоящими специалистами своего дела? Или просто получить «корочки»? В нашей системе образования возможно и то, и другое; дальше — свобода выбора каждого человека.

Ну и конечно, следует учитывать, как и везде: люди все разные по темпераменту, по личностным качествам, по одаренности; кто-то умнее, кто-то глупее изначально, кому-то интересна работа, «глаз горит», кто-то в принципе к делу равнодушен...

«СГ»: Застройщики активнее стали осваивать новое. Как, на ваш взгляд, продвигается дело с цифровизацией строительства, переходом на новые технологии?

В.А.: Выскажу личное отношение к этому. В целом, безусловно, я не против перехода на электронное проектирование, вполне признаю преимущества 3D-моделей (возможность быстрой детализации, «погружения» в тот или иной узел — на бумаге этого достичь труднее: что-то придется разглядывать под лупой, а какие-то мелочи, возможно, вообще не пропечатываются при заданном масштабе).

Но вместе с тем убежден: непосредственно на объекте прораб обязательно должен быть вооружен именно бумажной рабочей документацией, заверенной печатями и подписями ответственных лиц. И журналы работ удобнее, правильнее вести в бумажной форме; пусть будет электронная копия, но бумажный «исходник» должен присутствовать непременно.

«СГ»: Не работой одной жив человек. Что любопытно вам за рамками рабочего времени?

В.А.: Раньше увлекался спортивным туризмом, альпинизмом, сплавам по горным рекам. Но это занятия, требующие времени и приличных денег. Сейчас не могу себе их позволить: недавно у нас родилась дочка (еще года нет), поэтому все нерабочее время и ресурсы уходят в семью.

СОБЫТИЕ

Владимир ТЕН

Прошедший в Уфе первый Международный конгресс «Транспорт и строительство», организованный правительством Башкортостана, Минстроем и Минтрансом России в партнерстве с Беларуссией, объединил сразу несколько разноформатных мероприятий, среди которых были сессии, саммиты, выставки, конкурсы и т. д. За пять дней участниками дискуссионных заседаний стали более 2 700 политиков, экспертов, представителей бизнеса из России, Беларуси, Казахстана, Узбекистана, Таджикистана, Китая, Турции, Ирана и других стран. А всего площадки конгресса посетили свыше 5 тыс. человек. Интерес к событию в значительной мере был обусловлен большим количеством острых вопросов наступившей новой экономической реальности. Тем не менее, здесь нашлось место и многим ярким новациям, представленным в экспозиционной программе.

Ирек ФАЙЗУЛЛИН,
глава Минстроя России:

«Много раз бывал в Башкортостане, знаю, сейчас здесь отрабатываются вопросы строительства коридора «Европа—Западный Китай». Конечно, санкционные действия в какой-то части корректируют все наши программы... Но мы научились решать эти вопросы, даже чуть заранее — были подготовлены пандемией. И в целом можно отметить, что реализация программ идет в установленные сроки»

Вместе все сможем

Официальный партнер форума — Республика Беларусь — направил в столицу Башкортостана представительную делегацию во главе с премьер-министром страны Романом Головченко, принявшим личное участие во многих активностях конгресса. Например, в церемонии закладки памятной капсулы о начале строительства на территории индустриального парка «Уфимский» завода по производству машин и оборудования для послеуборочной обработки зерна белорусской компании «Амкор». Стоимость этого проекта оценивается в 2 млрд рублей и предполагает появление в Уфе 250 новых рабочих мест.

Также с участием Романа Головченко и главы Башкортостана Радия Хабирова прошло торжественное открытие нового дилерского центра Минского автомобильного завода (МАЗ) в Уфимском районе. Представленные здесь автомобили — совместная продукция белорусских и российских машиностроителей с замещением импортных запчастей и материалов.

«Беларусь для нас — стратегический партнер, надежный и ответственный, — отметил Радий Хабиров. — Надеюсь, что и наш профильный конгресс станет традиционным, и мы получим постоянную возможность знакомиться с лучшими достижениями в сфере строительства и транспорта».

В программе обмена опытом белорусский премьер-министр посетил Центр управления республикой, где воочию увидел, как новая структура помогает населению Башкортостана в решении проблем любого уровня, и выразил интерес к запуску аналогичного центра у себя на родине. Рассказал Роман Головченко и об эффективных практиках, применяемых белорусскими специалистами, которые можно использовать в других странах СНГ.

Мосты и дороги

В рамках конгресса прошли саммит ведущих застройщиков России и съезд Ассоциаций застройщиков субъектов РФ и ближнего зарубежья. В числе наиболее обсуждавшихся вопросов были международное сотрудничество в противостоянии санкци-

Уфа — стратегия прорыва

В столице Башкортостана «навели мосты»

для реализации инфраструктурных и логистических инициатив



онному давлению, антикризисные меры и реализация программ поддержки транспортной и строительной сфер на уровне отдельных государств и регионов.

Мероприятия в Уфе стали не просто эффективной дискуссионной и демонстрационной площадкой, на них был буквально «перекинут мост» к реализации заявленных ранее инфраструктурных и логистических инициатив. Одна из них — открытие нового пешеходного моста на железнодорожной станции Янаул, которую неспроста называют «северными воротами Башкортостана»: станция расположена в центре города, где наблюдается весьма напряженный пешеходный трафик. Надземным переходом теперь ежедневно пользуются около 5 тыс. человек, мост стал примером курса на инновации: он спроектирован с учетом самых современных решений, среди которых учтены потребности маломобильного населе-

ния. В проект вложено более 150 млн рублей. На открытии моста глава правительства Башкортостана Андрей Назаров подчеркнул: «Сегодняшнее событие — это, без преувеличения, подарок горожанам, это единственная безопасная связь двух частей города, разделенных железной дорогой. Мост пересекает ни много ни мало 11 рабочих железнодорожных путей».

Не раз в Уфе упоминалась госкомпания «Автодор», чьи представители приняли активное участие в работе конгресса. В частности, глава «Автодора» Вячеслав Петушенко отметил: «Уже четырнадцатый год мы развиваем сеть федеральных скоростных дорог, связывающих регионы. В текущих геополитических условиях строительство современных скоростных автодорог имеет стратегическое значение для всей нашей страны».

Об особой роли строительной и транспортной отраслей для Башкортостана, а также о международной транспортной роли региона рассказал Андрей Назаров: «Для нашей республики, которая является одним из самых крупных по площади регионов европейской части России, решение вопросов развития строительства и транспорта критически важно. Протяженность автомобильных дорог в Башкортостане почти 50 тыс. км. Это второе место в России после Алтайского края. Дорожная сеть продолжает расти и развиваться, в том числе за счет федеральных объектов, например, трассы М-12, и за счет наших собственных крупных инфраструктурных проектов».

Кстати, в видеоформате в обсуждении современных решений по развитию транспорта и строительства в России и дружественных странах также принял участие президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

«Движение вперед»

В программе конгресса нашлось место и финалу Всероссийского конкурса профессионального мастерства в номинации «Лучший водитель грузовика». В течение трех дней более 50 участников из разных регионов России

Роман ГОЛОВЧЕНКО,
премьер-министр
Республики Беларусь:

«Вызовы, с которыми мы столкнулись, требуют выработки новых нестандартных решений и объединения усилий. Мы с коллегами из Минтранса РФ, РЖД, российскими портовыми операторами уже провели напряженную и результативную работу, чтобы выстроить новую инфраструктуру поставок своих грузов через порты Северо-Западного региона РФ, порты Черного и Азовского, Каспийского морей, по сухопутному коридору в направлении Китая, по маршрутам международного транспортного коридора «Север—Юг» в направлении Ирана, Индии. Впереди еще большой и сложный путь, но при таком конструктивном и органичном взаимодействии нам все вызовы и невзгоды по плечу»

удивляли возможностями техники нового поколения и своим мастерством. Призовой фонд в 1 млн рублей разделили победители в различных категориях из Липецка, Череповца, Нижнего Новгорода, Екатеринбурга, Сургута и Новосибирска.

В рамках масштабной выставки «Движение вперед» гости и участники мероприятия смогли познакомиться с лучшими образцами спецтехники российских и белорусских производителей, в том числе с квадроциклами, квадрокоптерами и вертолетами. На экспозиционной площадке в 17 500 кв. м свои стенды организовали ведущие компании строительной и дорожной отраслей — более 70 единиц спецтехники.

Здесь же состоялась выставка ретроавтомобилей, на которой были представлено 80 экспонатов автотехники разных годов и стран выпуска.

Кроме того, прошли праздничные мероприятия по случаю 45-летнего юбилея нефтяного завода «НЕФАЗ».

Андрей НАЗАРОВ,
председатель
правительства
Республики
Башкортостан:

«В новой экономической ситуации регионы должны брать на себя инициативу, создавать крупные международные площадки, где встречаются, общаются и договариваются бизнес-структуры и административный ресурс разных государств. Международный конгресс «Транспорт и строительство» в Уфе уже стал местом заключения крупных договоров, что подтверждает всестороннюю заинтересованность в нашей инициативе. В рамках мероприятия было заключено 11 соглашений в сферах развития беспилотной авиации, поставки техники белорусского производства, взаимодействия в научной сфере и информационного взаимодействия»



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Казань встретила участников Международного строительного чемпионата

«Плавно Амур свои волны несет...»

В Хабаровске
появится **самый
большой
дальневосточный
аквапарк**



Антон МАСТРЕНКОВ

Начавшийся в период пандемии процесс наполнения торговых центров (ТЦ) помещениями спортивного, культурного и общественного назначения набирает обороты. С каждым годом все чаще анонсируются проекты реконструкции торговых комплексов, предполагающие частичное переустройство площадей под развлекательные функции. Одним из наиболее заметных примеров такой трансформации может служить проект строительства в составе действующего ТЦ Brosko Mall крупнейшего на Дальнем Востоке водно-оздоровительного комплекса Volna с аквапарком, отелем, ресторанами и даже с открытым бассейном на крыше. Посещать его одновременно смогут до 560 человек.

Напомним, Brosko Mall открылся в Хабаровске осенью 2019 года. Здание общей площадью 80 тыс. квадратных метров спроектировали специалисты международного архитектурного бюро Blank Architects. ТЦ обладает необычной запоминающейся архитектурой — рубленые формы и фактура материалов облицовки напоминают скалу на берегу Амура. При этом особое внимание архитекторы уделили организации внутреннего пространства: атриум дает ощущение простора и много естественного света.

Вместе с тем, практически сразу после запуска первой очереди проекта было объявлено о планах строительства аквапарка и другой развлекательной инфраструктуры. Уже к концу следующего года здесь предполагается открыть самый масштабный в регионе водно-оздоровительный комплекс. Как рассказала «Стройгазете» исполнительный директор Brosko Mall Ксения Руденко, общая площадь второй очереди составит более 59 тыс. «квадратов». Новое здание объединят с ТЦ, войти в него можно будет как с улицы, так и через Brosko Mall. Ядром объекта станет аквапарк площадью свыше 12 тыс. кв. м с соляными бассейнами, лакониумом, коллагенарием, аромапаровыми и другими медицинскими кабинетами, а также саунами разных народов мира и пятью скоростными водными горками (самая высокая — 11 м).

Параллельно с этим в составе комплекса идет строительство отеля международного стандарта на 170 номеров, еще около 3,9 тыс. кв. м займет фитнес-клуб на два этажа с залами для тренировок и спортивным бассейном длиной 25 м. Кроме того, на всех этажах нового здания предусмотрены зоны для кафе и ресторанов, а на крыше разместится ресторан площадью около тысячи «квадратов» с лет-



560

ЧЕЛОВЕК

смогут одновременно посещать крупнейший на Дальнем Востоке водно-оздоровительный комплекс Volna

