



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№2 (10779) 19 января 2024

С опережением

Первый этап программы
расселения «аварийки»
реализовали уже 17 регионов

Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» (ФРТ) Ильшат Шагиахметов, Челябинская и Ростовская области досрочно завершили расселение аварийного жилья по действующей программе, там новоселье на днях справили последние переселенцы из домов, признанных подлежащими расселению до 1 января 2017 года и включенных в соответствующий перечень. Информация об этом содержится в итоговых отчетах, высланных властями этих областей в ФРТ, являющийся оператором данной программы. При этом оба региона одновременно с федеральной программой дополнительно расселяли аварийное жилье за счет средств своих бюджетов.

Так, в Челябинской области с 2019 года по нацпроекту «Жилье и городская среда» из непригодного для проживания жилищного фонда переехали 16 489 человек, были расселены аварийные дома площадью 264 тысячи квадратных метров. Всего в реализации программы участвовало более 25 муниципальных образований. В Ростовской области благодаря нацпроекту из аварийных домов переехали 11 625 человек, с 2019 года расселены непригодные для проживания дома площадью 213 тыс. кв. м.

Таким образом, в настоящее время число регионов, где досрочно расселены все дома, которым были присвоен аварийный статус до 1 января 2017 года, увеличилось до 17. «В целом по стране с 2019 года расселили аварийные дома площадью 10,65 млн кв. м, жилищные условия улучшили 636 339 человек. Высокие показатели программы — результат слаженной работы федеральных и региональных властей. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда — важная задача, поставленная президентом. Эта работа будет продолжена», — подчеркнул Ильшат Шагиахметов.

Расселение «аварийки» ведется в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда». Регионы, уже выполнившие действующую программу переселения, приступили к расселению непригодного для проживания жилищного фонда, выявленного с 1 января 2017 года по 1 января 2022-го. Его структура весьма неоднородна, но в целом он очень ветхий: десятую его часть составляет жилье, построенное до 1920 года, а на здания в 1-2 этажа, в том числе барачного и блочного типов, приходится 42,57% и 54,91% общего количества домов соответственно.

Как ранее заявил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, в программу расселения аварийного жилья в России в 2023-2024 годах планируется внести изменения, в обновленном виде она может начать действовать с 2025 года. Часть изменений уже анонсирована. Так, сейчас доля финансирования программы со стороны субъектов составляет 18%, но в будущем ее планируется увеличить.

Москва держит темп

Рафик Загрутдинов о ключевых строительных проектах мегаполиса



Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Прошедший год для строительной отрасли Москвы стал успешным: введены в эксплуатацию ряд магистралей, причем не только городского, но и федерального значения, флагманских центров и больничных корпусов, большое количество социальных объектов. О проделанной московскими строителями работе и планах на будущее в эксклюзивном интервью «Стройгазете» рассказал глава московского Департамента строительства Рафик ЗАГРУТДИНОВ.

Рафик Равилович, одной из наиболее существенных составляющих в работе строителей традиционно является открытие новых транспортных объектов. Какие дороги, мосты и развязки были запущены в прошлом году?

Развитие транспортной инфраструктуры остается важнейшей задачей сто-

личного строительного комплекса. Благодаря запуску новых магистралей Москва не только не встала в сплошную пробку, но и снижает загруженность уличной сети. В прошлом году было введено много значимых и крайне важных для всей транспортной системы города объектов. Среди них северное направление Московского скоростного диаметра (МСД) в районе Некрасовки, южное направление МСД в пределах МКАД, мост через затон Новинки, две развязки — на пересечении дублера улицы Люблинской и южного участка МСД и на пересечении МКАД с Липецкой улицей, участок улицы Окской от 2-го Вязовского проезда до Рязанского проспекта, а также завершение реконструкции Старо-Рублевского путепровода.

А в этом году горожанам стоит ожидать каких-то новых дорожных открытий?

Безусловно, строительство продолжится и в этом году не меньшими темпами. Например, планируется запустить путепроводы, соединяющие улицы Алабушевскую и Новокрюковскую, а также Костромскую и Юрловский проезд. Помимо этого, в наших планах — возведение моста через Москву-реку вблизи Новозаводской улицы, создание улично-дорожной сети между Варшавским и Каширским шоссе со строительством Котляковского проезда, 2-го Котляковского переулка и 1-го Варшавского проезда. Также приступим к реконструкции Большой Юшуньской улицы от Каховки до Балаклавского проспекта.

Если говорить непосредственно об открытиях, то в этом году мы планируем запустить участок Проектируемого проезда №2236 между улицами Хачатуряна и Дубнинской, под железнодорожным путепроводом по главному пути МЖД-1.

с. 5



Антон Глушков: необходим поиск новых подходов к льготным ипотечным программам **с. 2**



КОРОТКО

ПРИОРИТЕТНАЯ ЗАДАЧА

В рамках подготовки к выступлению на следующей неделе вице-преьера РФ Марата Хуснуллина на «Правительственном часе» в Госдуме, в среду состоялось совместное заседание думских Комитетов по строительству и ЖКХ и по контролю с участием Марата Хуснуллина и главы Минстроя России Ирека Файзуллина. Как рассказал «СГ» член Комитета по строительству и ЖКХ Сергей Колунов, на заседании обсуждалась проблематика жилищно-коммунального хозяйства, результаты работы стройкомплекса РФ за последнее время и планы на будущее. Обеспеченность жильем на человека к концу 2024 года составит в стране 36-38 квадратных метров; точная цифра зависит прежде всего от того, в каком темпе из фонда будет выводить ветхое и аварийное жилье. Но, как подчеркнул вице-премьер, «если коммунальную инфраструктуру не приведем в порядок, то и жилье не построим». Износ сетей и оборудования действительно высок, поэтому перед стройкомплексом стоит задача по исправлению ситуации. Время устранения аварий на котельных, теплотрассах и других объектах ЖКХ, по словам Марата Хуснуллина, за последние годы сократилось и сейчас составляет в среднем 5-7 часов. Случаи с задержкой есть, но они единичны. Участники заседания подчеркнули заинтересованность стройкомплекса в развитии ипотеки и в стабильном экономическом положении. В прошлом году объем выдачи по семейной ипотеке впервые превысил все другие ипотеки. Хорошо показали себя дальневосточная ипотека и ипотека для IT-специалистов. Ипотечные портфель достиг 18 трлн рублей (11,6% ВВП). Главное — в России нет ипотечного пузыря, процент невозвратов не превышает 0,01%. «Как итог заседания, — рассказал Сергей Колунов, — договорились составить «дорожную карту» и совместно двигаться в строгом соответствии с ней. Приоритетная задача сейчас — работа с инфраструктурой ЖКХ и с законодательством, касающимся этой сферы».

ОТ РЕДАКЦИИ



Коллектив «Стройгазеты» поздравляет с юбилеем главного редактора издания Сергея Щавелева, отмечая его острое критическое мышление, четкую

гражданскую позицию, перспективный взгляд в будущее и служение лучшим идеалам редакционно-издательской деятельности. Высокий профессиональный уровень публикации, широкий круг обсуждаемых проблем, баланс теоретического и практического подходов позволяют считать «СГ» ведущим и авторитетным профильным периодическим изданием, на полосах которого сотни авторов из различных регионов России и всей страны обрели трибуну, чтобы донести до читательской аудитории наиболее актуальные и современные разработки, идеи и достижения, благодаря которым не иссякает процесс развития технической мысли. Электронная версия «Стройгазеты» и ее страницы в социальных медиа также пользуются вниманием многотысячной аудитории, обеспечивая доступность и удовлетворяя интерес самых разных представителей строительного сообщества.

Сохранить стабильный спрос

Какие факторы влияют на объемы жилищного строительства

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Полностью ликвидировать льготную ипотеку — значит, задать негативный тон для развития строительного бизнеса, поскольку «льготная ипотека оказывает влияние на всю строительную отрасль и на всех подрядчиков», — заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в интервью отраслевому журналу «Вестник».

По мнению президента нацобъединения, отмена льготной ипотеки в ближайшие год-полтора никак не отразится на рынке, однако спустя 2-2,5 года могут проявиться сложности. «Если предложение резко падает, это приводит к росту стоимости жилья. Возникают вопросы, стоит ли бизнесу вообще начинать какие-то масштабные проекты, покупать земельные участки, проектировать», — отметил руководитель НОСТРОЙ.

По его словам, нужно искать новые подходы к ипотечным программам, которые позволят снизить затраты бюджета на компенсацию разницы между рыночной и фактической ставками и при этом не отказываться от этой меры совсем.

Антон Глушков также обратил внимание на такой крайне важный для развития отрасли момент, как бюджетные контракты, напомнив, что в 2021 году появилась беспрецедентная мера господдержки, сохраняющаяся и сейчас, — постановлением №1315 установлена возможность изменять цену действующего контракта, который был заключен до конца 2022 года. Сентябрь и октябрь 2023



года ознаменовались существенным ростом цен на стройматериалы, драйвером которого оказался металл: цена на него увеличилась в среднем по стране более чем на 57%, а в отдельных городах — до 70%. «Поэтому необходимо сохранить индексацию стоимости в соответствии с рынком бюджетных объектов, не важно каким механизмом, и ипотечную поддержку. Две эти меры позволят поддержать стабильный спрос на рынке», — указал глава нацобъединения. По его словам, сейчас требуется найти общий подход, выгодный для всех сторон, чтобы не нарушить набранный темп развития стройотрасли.

Еще одной мерой поддержки строительных компаний, по мнению Антона Глушкова, мог бы стать выкуп бюджетными организациями строящихся объектов долевого строительства. «Особенно хорошо этот механизм работал бы в условиях продолжения программы ликвидации аварийного жилья, да и куда не делась проблема обеспечения жильем детей-сирот. Я не знаю ни одного субъекта РФ, который бы полностью ликвидировал очередь на жилье среди этой категории граждан», — сказал президент НОСТРОЙ, отметив, что эта мера сегодня помогла бы бизнесу, одновременно позволив бюджету выполнить взятые на себя обязательства.

Сроки поджимают

Многие регионы не успевают заменить изношенные лифты до момента вступления в силу техрегламента Таможенного союза

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2024 году в жилищно-коммунальной сфере предстоит решить немало задач. Но, пожалуй, одна из самых сложных из них связана с необходимостью ускоренной модернизации лифтового парка в многоквартирных домах (МКД). Актуальность этой проблематики будет нарастать с каждым днем. Ведь все меньше времени остается до 15 февраля 2025 года, когда, согласно требованиям технического регламента Таможенного союза (ТС), в России необходимо заменить все лифты, у которых истек срок эксплуатации. И если лифт, отработавший 25 лет, к 2025 году не будет заменен, владелец под угрозой штрафа обязан прекратить его использование. Фактически на замену всех лифтов, отработавших четверть века, осталось чуть больше года, и если рассуждать рационально, вряд ли это удастся сделать. К такому выводу подталкивает простая констатация фактов, а они говорят о том, что в 2022 году в 77 регионах было заменено 14 320 лифтов на сумму 45,3 млрд рублей (на 22% меньше в количественном отношении в сравнении с 2021-м), а за 11 месяцев 2023-го количество замен составило 8 200, то есть темпы замен упали. Между тем, в настоящее время в регионах насчитывается почти 80 тыс. изношенных подъемных устройств с уже вышедшими сроками эксплуатации, и эта цифра потенциально занижена: в предстоящие месяцы она возрастет примерно на 20 тыс.

В 2023-2024 годах была запланирована замена 38,6 тыс. лифтов. Даже если предположить, что темпы замен существенно возрастут, ожидать выполнения этой задачи не приходится. Но если план и будет выполнен, то все равно до февраля 2025 года это проблему не решит, так как останется еще примерно 43 тыс. лифтов, которые не будут соответствовать требованиям техрегламента ТС.

Как отмечает по этому поводу исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капремонта (АРОКР) Анна Мамонова, уже есть понимание, чем в оставшиеся сроки вся страна точно не уложится. Поэтому на уровне исполнительных и региональных органов власти, регфондов капремонта, лифтового сообщества и жилищных организаций идет поиск путей преодоления этих сложностей. Но поскольку, по правде говоря, времени осталось в обрез, то стоит признать, что «волшебного» решения найдено не будет и придется пересмотреть график выполнения ранее взятых обязательств в рамках ТС. «Сейчас в органах власти обсуждаются эти сроки. Они могут быть продлены», — предполагает Анна Мамонова.

Независимо от того, будет принято такое решение или нет, вопрос ускоренного обновления лифтового парка в МКД требует более пристального внимания на всех уровнях. Как отмечают в АРОКР, ранее Минстрой и Минпромторг России направляли заявки на федеральные субсидии на замену лифтов, но пока соответствующего решения принято не было и, скорее всего, ожидать его в ближайшее время не приходится.

Поэтому субъектам придется самостоятельно прилагать усилия и использовать доступные им административные, финансовые и организационные рычаги. В этих целях, в частности, представляют определен- ный интерес механизмы факторинга и различного рода рассрочки, которые банки стали более активно предлагать в последнее

время при заключении договоров на финансовое сопровождение замен лифтов. Одно из самых слабых мест во всей этой истории — ситуация в домах со спецсчетами, где темпы модернизации парка самые низкие. Так, по данным за ноябрь прошлого года, число замен в них составило только 280 единиц. Между тем, проект ускоренного обновления парка в таких МКД был разработан Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстроя России и презентован общественности еще в ноябре 2022 года. В том числе выработан ряд рекомендаций по повышению степени реализации проекта в субъектах. Практическое воплощение такой схемы на практике позволяет производить замену лифтов по фиксированной цене с возможностью оплаты 50% стоимости замены в рассрочку на срок до пяти лет. Однако внедрение этих мер в жизнь запаздывает.

«Специальные счета — такие же полноразные участники системы капремонта, как и региональные операторы. Поэтому работы в таких домах должны быть включены и в региональную программу, и в краткосрочные планы. Также на них должны распространяться меры поддержки», — настаивает на изменениях в политике на местах замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ерьсёв.

Антон Глушков подчеркнул, что отсутствие горизонта стабильного спроса на рынке жилой недвижимости при высокой стоимости кредитного ресурса является серьезной проблемой для строительного сектора: «Дело в том, что входная точка любого проектного финансирования все равно базируется на ключевой ставке, и большая часть договоров проектного финансирования сейчас подписывается по ставке 18,5%. Понятно, что эффективная ставка зависит от наполнения эскроу-счета: чем быстрее ты продашь, тем дешевле тебе обходится кредит. Но это сложная ситуация».

Он также указал на сложившуюся зависимость стройиндустрии от банков. «Серьезная болевая точка для застройщиков — это проблема доступности кредитных ресурсов. Мы долго добивались прозрачности рынка, чтобы все жилищное строительство шло только с участием банка, и сегодня по эскроу-счетам работают почти 100% застройщиков. Но при этом мы стали абсолютно зависимы от ситуации на финансовом рынке, и зависимость стройки от финансового рынка очень настораживает. Этот риск становится одним из самых больших и реально влияющих на объемы жилищного строительства» — подчеркнул президент НОСТРОЙ.

В то же время он заявил, что в ближайший год никаких утрос для развития стройотрасли нет: «Те объекты, которые начнут строиться и вводиться в эксплуатацию в 2024 году, найдут своих будущих собственников до июля будущего года».

В числе стратегических векторов развития строительной отрасли в ближайшем будущем Антон Глушков назвал несколько направлений: Дальний Восток, новые территории, промышленное строительство, индивидуальное жилищное строительство и капитальный ремонт. «Думаю, стройка будет опираться именно на эти пять «китов», — заявил он.

Игорь Федосов, депутат Государственной Думы, председатель Экспертного совета по строительству, промышленным строительным материалам и проблемам долевого строительства при Комитете ГД по строительству и ЖКХ: «От души поздравляю коллектив «Строительной газеты» с Днем печати!

За шесть десятилетий своей работы в строительстве я прочел множество выпусков этого, на мой взгляд, самого статусного в нашей отрасли профессионального издания. Коллектив «главной газеты строителей» неизменно демонстрирует высокий профессионализм и стремление к качественной информационной работе.

Ваша газета играет значимую роль в медийном пространстве. По факту являясь важной площадкой Минстроя России, издание транслирует и разъясняет как позицию профильного федерального ведомства, так и в целом правительства страны и депутатского корпуса, давая при этом полную картину мнений экспертного сообщества. Именно срез мнений всех участников проектного и инвестиционно-строительного процесса позволяет в живой дискуссии найти правильное решение многих спорных вопросов отрасли.

Ваши материалы способствуют развитию отрасли, обогащают знания читателей и поддерживают обмен опытом среди профессионалов. Все это позволяет быть в курсе последних событий, достижений, изменений в законодательстве, технологических новинок и других ключевых аспектов отрасли.

Строительство крепко связано с развитием инфраструктуры, жилья и социальных объектов, которые влияют на качество жизни граждан, на облик и комфорт наших городов. Публикации о положительных и отрица-



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, министр строительства и ЖКХ РФ:

«Друзья, поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем российской печати!

Текущая повестка дня требует надежных источников информации, профессиональной оценки и серьезной аналитики.

Представители средств массовой информации объединяют и помогают узнать и понять разнообразие мнений и точек зрения. Статьи, репортажи и интервью рассказывают о глобальных темах, помогают разобраться в самых сложных вопросах.

Благодаря ответственному труду специалистов печатных изданий, электронных СМИ, теле- и радиоканалов ежедневно наша страна находится в курсе важнейших событий, актуальных изменений и общественных мнений.

Этот профессиональный праздник многие представители сферы журналистики встречают в особых условиях, получая и передавая для нас информацию о событиях, происходящих в новых регионах нашей страны. Коллеги, искренние слова благодарности за вашу самоотверженность, профессионализм и беспристрастность.

Желаю всем специалистам новых успехов, ярких и интересных проектов, непрерывного роста и развития вашего таланта!»



Владимир РЕСИН, депутат Государственной Думы, председатель Экспертного совета по строительству, промышленным строительным материалам и проблемам долевого строительства при Комитете ГД по строительству и ЖКХ:

«В домах со спецсчетами расположено 143 тыс. лифтов, и уже сейчас из них с истекшим сроком эксплуатации 30 тыс. Это очень большая цифра для нашей страны. Но активность по выполнению работ по их замене значительно ниже, чем у фондов капитального ремонта»

Открытие новых горизонтов

Поздравления партнеров и друзей «Строительной газеты» с Днем российской печати

тельных примерах четко вырисовывают картину будущего, подчеркивают социальную значимость этого важного для страны процесса и вашего ежедневного труда.

Желаю вашему коллективу дальнейших творческих успехов, новых интересных проектов и радость от открытия новых строительных горизонтов».



Борис СОШЕНКО, председатель Профсоюза строителей России:

«В наше время электронных медиа люди не перестают интересоваться печатными изданиями — книгами, газетами, журналами. Они востребованы по-прежнему, а «Строительная газета» остается близкой и любимой профессионалами отрасли. Вы настойчиво и ежедневно делаете очень важное дело! Новых острот тем, глубины и яркости содержания! С днем российской печати, дорогие друзья!»



Игорь ФЕДОСОВ, руководитель Департамента строительства Краснодарского края:

«Уважаемые сотрудники «Строительной газеты», от имени строительной отрасли Краснодарского края поздравляем вас с профессиональным праздником!

Ваш напряженный труд, формирующий детальную картину отечественной строительной отрасли и идущих в ней процессов, значим, полезен, необходим, вашими усилиями жители Краснодарского края и всей России имеют цельное, объективное, актуальное, непредвзятое представление о стройке и о результатах труда миллионов ее тружеников.

«Строительная газета» — лидер федеральных средств массовой коммуникации России, как печатных, так и электронных, она представлена на всех без исключения знаковых отраслевых мероприятиях, обеспечивает информационное сопровождение всех важных событий стройкомплекса. Благодарим вас за ежедневный труд на благо информационного освещения строительной отрасли, желаем профессионального долголетия и вдохновения, новых творческих сил и высот, мощных прорывов и эксклюзивных материалов, здоровья и счастья, самореализации и благополучия!»



Евгений КРИВОТУЛОВ, основатель компании «ЛЕТО Недвижимость»:

«В год столетия «Строительной газеты» мне особенно приятно поздравить коллектив редакции с Днем российской печати. 100 лет печатной версии газеты — это знак того, что вас

высоко ценят читатели, признак профессионализма и стабильности. С редакцией ведущего отраслевого издания страны нашу компанию объединяет то, что обе наши организации работают, делая жизнь людей лучше. Хочу пожелать вам развития и процветания!»



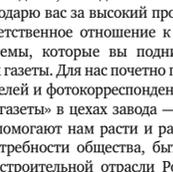
Андрей МАНСУРОВ, генеральный директор АО «ТИЗОЛ»:

«Коллектив уральской компании «ТИЗОЛ» поздравляет старшее федеральное издание «Строительная газета» с Днем российской печати! Ваша редакция постоянно держит руку на пульсе строительства, освещает критические проблемы сообщества, публикует глубокие аналитические материалы. Желаем вам яркой образности тем, благодарных читателей, интересных идей и глубокой содержательности обзоров и статей!»



Александр ЦАРЁВ, генеральный директор ЗМК МАМИ:

«Уважаемые журналисты, редакторы, фотокорреспонденты, корректоры, все сотрудники яркого и профессионального коллектива! Наш завод не первый год сотрудничает с редакцией, и это всегда очень приятно и полезно — как для развития нашего отечественного производства, так и для блага всего общества. Благодарю вас за высокий профессионализм, ответственное отношение к делу и за важные темы, которые вы поднимаете на страницах газеты. Для нас почетно принимать обозревателей и фотокорреспондентов «Строительной газеты» в цехах завода — ваши репортажи помогают нам расти и развиваться, видеть потребности общества, быть в курсе повестки строительной отрасли России. Мы — ваши благодарные читатели, и в год столетнего юбилея желаем коллективу СГ крепкого здоровья и творческих успехов, а газете — новой аудитории, расширения горизонтов и сохранения традиций!»



Ольга КАРАУЛОВА, основатель онлайн-школы «PR за 100 шагов» и «PR-агентства Ольги Карауловой»:

«Дорогие друзья! День печати для редакции «Строительной газеты» — знаковый праздник, ведь именно это издание уже 100 лет выходит в своей печатной версии.

На 99-й год рождения газеты у нас, коллег и партнеров «СГ», была удивительная возможность: присоединиться к первым, раритетным номерам, увидеть верстку того времени, фотографии, заголовки, окунуть в эпоху — и испытать настоящую гордость за то, что 99 лет в

стране есть отраслевое издание, где смогли сохранить профессионализм, выработать стиль работы. И самое главное — быть востребованными читателем.

Коллеги, этот праздник — ваш по праву! Желаю достойно нести эстафету прошлых поколений и постоянно развивать такое нужное и полезное строительному рынку СМИ!»



Евгений ВЫСОЦКИЙ, исполнительный директор аналитического центра ООО «СМ ПРО»:

«Приятно осознавать, что «Строительная газета» активно и убедительно доводит до многочисленных читателей темы, отвечающие насущным запросам и потребностям архитекторов, проектировщиков, строителей, производителей машин и материалов. В их числе — актуальные проблемы домостроения, анализ научно-технических разработок и инновационных процессов, инновационные технологии, обеспечивающие качество продукции. Желаем вам ярких и образных тем, крепких и оригинальных сюжетов, злободневности и беспристрастности!»



Вера КУЗАКОВА, руководитель ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)»:

«День российской печати, берущий свое начало со времен Петра I, стал объединяющим праздником для многих тысяч профессионалов, своим каждодневным трудом наполняющих оперативную, всестороннюю, аналитическую информацией газеты и журналы, электронные СМИ.

От лица коллектива ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)» поздравляем старшее профильное издание «Строительная газета» в канун его 100-летнего юбилея с праздником! Желаем новых интересных тем, тесной связи с предприятиями стройкомплекса, творческой активности, глубоких, ярких материалов!»



Ольга КАРАУЛОВА, основатель онлайн-школы «PR за 100 шагов» и «PR-агентства Ольги Карауловой»:

«Дорогие друзья! День печати для редакции «Строительной газеты» — знаковый праздник, ведь именно это издание уже 100 лет выходит в своей печатной версии.

На 99-й год рождения газеты у нас, коллег и партнеров «СГ», была удивительная возможность: присоединиться к первым, раритетным номерам, увидеть верстку того времени, фотографии, заголовки, окунуть в эпоху — и испытать настоящую гордость за то, что 99 лет в



ООО «СЛК Цемент»:

«Поздравляем коллектив «Строительной газеты» с Днем российской печати! Наше сотрудничество насчитывает более десятка лет: успехи и основные этапы развития «СЛК Цемент» отражены на страницах издания. История «Строительной газеты» — вековая хроника всей отрасли. Профессионализм редакции, экспертный подход к темам сочетается с интересной подачей и творческим осмыслением материалов. Желаем вам оставаться верными своим принципам, продолжать традиции предыдущих поколений и сохранять позиции одного из ведущих изданий строительной отрасли.»

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Повышенные требования

Разрабатывается «зеленый» стандарт для капремонта

Алексей ТОРБА

На днях директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин рассказал журналистам, что в этом году планируется разработать «зеленый» стандарт для капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), сообщив при этом, что применение «зеленых» стандартов позволит населению снизить стоимость эксплуатации жилья за счет более эффективного использования ресурсов, а государству — уменьшить нагрузку на инженерные сети, высвободить инфраструктуру под запуск дополнительных проектов, сократить выбросы углекислого газа и стимулировать рынок высокотехнологичных строительных материалов, технологий и оборудования.

Принятие «зеленого» стандарта для капремонта МКД ожидалось еще в прошлом году. На состоявшемся в мае 2023 года заседании круглого стола по теме «Зеленое» строительство: актуальность, осведомленность, финансирование» первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Ломакин заявил: «В прошлом году был утвержден первый в России национальный стандарт «зеленого» строительства для многоквартирных жилых домов. Этот документ включает 37 обязательных критериев и 44 добровольных в 10 категориях. В этом году мы планируем утвердить аналогичный национальный стандарт для индивидуальных жилых домов и разработать ряд ГОСТов по этой теме, в том числе на «зеленый» капремонт».

Необходимость в «зеленом» стандарте для капремонта была очевидна и в 2022 году, когда был введен в действие разработанный АО «ДОМ.РФ» ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации». Тогда, на прошедшем в Национальном исследовательском Московском государственном строительном университете научно-техническом семинаре «Зеленые» технологии в жизненном цикле зданий и сооружений» доктор технических наук, профессор НИУ МГСУ, научный руководитель Совета по экологическому строительству Андрей Мохов отметил, что на этапах эксплуатации, строительного и эксплуатационного переустройства активность со стороны потребителей определяется внедрением на основе опыта эксплуатации в здание, сооружение (жилье, дом) новых функций, обеспечивающих им дополнительные комфорт, экономичность и безопасность. Строители при этом

наименее для работы по введению изменений и параллельно в рамках строительного переустройства проводят стандартные и капитальные ремонты. В то же время, по мнению ученого, нормы и правила достаточно полно сформированы в строительной деятельности, а в эксплуатационной деятельности гармоничная система правил пока не создана. Докладчик сделал вывод, что построенное здание или сооружение можно сделать «зеленым» путем «зеленого» строительного переустройства, включив нормы «зеленых» стандартов как в деятельность строителя, так и в жизнедеятельность потребителя услуг здания или сооружения.

О том, что цели и требования будущего стандарта для капитального ремонта МКД будут схожи с ГОСТ Р 70346-2022, в прошлом году говорила и директор по устойчивому развитию «ДОМ.РФ» Марина Слущая. По ее словам, акцент будет сделан на повышение энергоэффективности за счет дополнительной теплоизоляции, приборов учета, герметизации внешних стен, современного освещения.

Действительно, в арсенале строителей есть немало «зеленых» энергоэффективных технологий, ждущих своего применения в капремонте МКД. Об этом свидетельствует практика строительных компаний, представители которых приняли участие в проведенном «ДОМ.РФ» заседании круглого стола «Зеленое» строительство: актуальность, осведомленность, финансирование». Так, в ГК «Самолет» повышена энергоэффективность достигается за счет снижения теплопроводности, бетоно- и металлоемкости зданий, использования модульных ограждающих конструкций и сантехнических узлов, а также восстановленной арматуры. Кроме этих ключевых для энергоэффективности технологий в ПАО «ПИК-специализированный застройщик» большое внимание уделяют использованию счетчиков учета ресурсов. Также обе эти компании предъявляют повышенные требования к благоустройству территорий. В частности, «Самолет» заботится о сохранении естественного озеленения, а «ПИК-СЗ» выносит парковочные места за пределы дворов. Остается добавить, что опыт строительных организаций по внедрению «зеленых» технологий должен быть учтен при создании не только стандарта для капремонта, но и «зеленого» стандарта для индивидуального жилищного строительства, а также стандарта, устанавливающего критерии проектирования «зеленых» зданий, которые сейчас разрабатываются.

Крупным планом

Новый нацстандарт улучшит управление крупными строительными проектами

Алексей ТОРБА



Андрей КОПЫТИН,
директор ФАУ «ФЦС»
«Единые российские правила, стандартизация подходов и требований к управлению крупными строительными проектами с использованием прогрессивных интегрированных контрактов обеспечат упрощение коммуникаций между участниками инвестиционно-строительных проектов и повышение стоимостной прозрачности и ценообразования»

С начала года вступил в действие ГОСТ Р 71177-2023 «Управление крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов», ставший первым национальным стандартом по управлению крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов EPC (Engineering — инжиниринг, Procurement — закупки, Construction — строительство), в рамках которых нередко реализуются крупные инфраструктурные проекты. Документ содержит единый терминологический базис, обеспечивает проработку организационных механизмов, гармонизацию схем ценообразования, использование форм типовых контрактов, механизмов банковского, проектного, акционерного финансирования и хеджирования рисков между участниками крупных проектов, а также их инвестиционную проработку.

ГОСТ Р 71177-2023 разработан в соответствии с Программой национальной стандартизации в 2023 году АО «ПМСОФТ» при поддержке ФАУ «ФЦС» и Минстроя России. В его создании приняли участие более двадцати крупнейших российских промышленных корпораций и консалтинговых компаний, занимающихся управлением проектами в строительстве. Как сообщил «Стройгазете» директор программ по контрактной работе Дирекции по закупкам и капитальному строительству ПАО «Газпром нефть» Игорь Перовищников, актуальность разработки нового документа связана с тем, что в России EPC-контракты давно применяются в нефтегазовой, атомной, металлургической, минерально-химической отраслях, однако законодательная база и методология осуществления таких проектов отсутствовали, поэтому внедрение стандарта по управлению проектами с использованием интегрированных контрактов — шаг к укреплению EPC-модели в нашей стране. Игорь Перовищников считает, что стандартизация принципов деятельности на уровне государства упорядочит и упростит коммуникацию главных и второстепенных участников

процессов строительства: заказчиков, подрядчиков, а также банков, консультантов и внешних экспертов, за счет чего повысится эффективность планирования проектов и управления рисками.

«Крупные строительные проекты инвестиционной программы «Газпром нефти» в основном реализуются по контрактной стратегии с использованием интегрированных контрактов. Сотрудники «Газпром нефти», опираясь на опыт и обширную экспертизу в теме, принимали активное участие в разработке стандарта. Я входил в команду рабочей группы «Контрактное управление», которая отвечала за сбор, анализ и разработку предложений по изменению законодательства. Подходы компаний зависят от отраслевой, субъектной и региональной специфики и имеют существенные различия, поэтому перед нами стояла непростая задача по обобщению и унификации многочисленных практик», — рассказал о работе с EPC в ПАО «Газпром нефть» и его вкладе в разработку стандарта Игорь Перовищников. Он отметил, что национальный стандарт закрепил основные термины и понятия строительства с использованием модели EPC, роли и взаимоотношения его участников, контрактные стратегии, подходы к ценообразованию, принципы управления изменениями на базе международного и российского опыта. Но в дальнейшем документ будет дополняться, и российский сообщество по развитию методологии и стандартизации EPC-контрактов, участвовавшее в формировании стандарта, нацелено продолжить работу над ним.



МИНИСТРОМ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

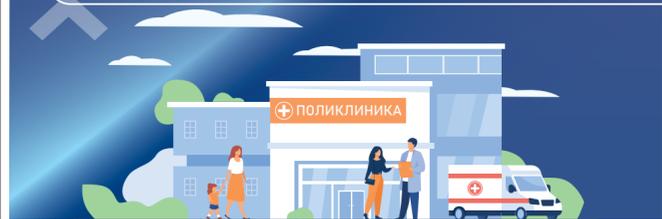
**ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНИСТРОМ РОССИИ
ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ МЕДИЦИНСКИХ
УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ,
ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ**

На сегодня восстановлено:

в ДНР 109 учреждений здравоохранения

в ЛНР 69 больниц, поликлиник и амбулаторий

**в Запорожской и Херсонской областях
17** медицинских учреждений



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

с.1

Рассчитываем также, что в течение года построим путепроводы на дублере Калужского шоссе в районе ТЦ «МЕГА Теплый Стан», завершим работы на путепроводе и эстакаде съезде в районе 24-25 км Ленинградского шоссе, закончим строительство южного направления МСД от МКАД до автодороги «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе».

Планируете ли и в дальнейшем продолжать реконструкцию транспортных развязок на МКАД?

За последние годы реконструировано и открыто уже 19 развязок на Московской кольцевой автодороге. Сейчас продолжаются работы на развязках на пересечении МКАД с улицей Верхние Поля и с Алтуфьевским шоссе — их планируется запустить уже в этом году. В целом, с окончанием этих работ завершится программа реконструкции пересечений на МКАД, в рамках которой устаревшие развязки типа «клеверный лист» заменяют многоуровневыми сооружениями с направленными съездами и тоннелями большей пропускной способности.

Добавлю, что Адресной инвестиционной программой Москвы на 2022-2025 годы предусмотрена реконструкция съездов на пересечении МКАД с шоссе Энтузиастов, Носовихинским шоссе и улицей Победы на участке от шоссе Энтузиастов до улицы Молдагуловой. В рамках этого проекта будет построено 7,7 км дорог и 2 пешеходных перехода.

Расскажите о работах на Южной рокаде — когда планируется их завершение?

Отмечу, что от Рублевского шоссе до Пролетарского проспекта Южная рокада частично уже построена и запущена в эксплуатацию. На магистраль введено 32,5 км дорог, 9 искусственных сооружений, 11 внеуличных пешеходных переходов. Учитывая, что на сегодняшний день ее готовность превышает 90%, рассчитываем в этом году полностью завершить работы на Южной рокаде. Напомним, что, согласно плану, после окончания строительства новая дорога станет частичным дублером МКАД и ТТК.

Вы упомянули также и о возведении мостов. А в этом году будут запущены какие-то переправы?

Строительство автомобильных и пешеходных мостов — неотъемлемый элемент формирования единого транспортного каркаса столицы. Это связано с большим «перепребогом» автомобилей, то есть существенной разницей прямого расстояния между точкой отправления и пунктом назначения и расстояния, которое в действительности приходится преодолевать на автомобиле в условиях вынужденного объезда, одностороннего движения автотранспорта и т. д.

Все это говорит о явном недостатке мостов в городе, тем более что протяженность только Москвы-реки в границах Москвы более 80 км — а есть и другие реки. Помимо создания более комфортных условий для автомобилистов, возведение мостов предоставляет также дополнительные пешеходные и прогулочные маршруты, связывает территории, разорванные ранее реками.

Поэтому уже в 2024 году мы планируем завершить строительство четырех автомобильных и пешеходных мостов: мост через Москву-реку вблизи улицы Мяснищева на территории Мневниковской поймы, строительство которого предусмотрено в рамках развития этой улично-дорожной сети, пешеходный мост через Нагатинский затон, велосипедный мост через Яузу вблизи МГТУ имени Н. Э. Баумана, пешеходный мост через Водоотводный канал, соединяющий стрелку «Золотого острова» и Крымскую набережную.

А как обстоит дело с набережными?

Параллельно со строительством мостов мы ведем большую работу по их развитию. Так, в прошлом году был введен километровой участок Шелепихинской набережной от ММДЦ «Москва-Сити» до съезда на проспект Багратиона. В этом году планируем завершить благо-



Москва держит темп

устройство Симоновской набережной протяженностью один километр на участке от Крутицкой набережной до строящегося жилого комплекса на Восточной улице, а также закончить реконструкцию самой Крутицкой набережной от Новоспасского моста в сторону Симоновской — это будет участок длиной 760 м.

Важной программой, реализуемой столичными властями, остается программа реновации старого жилого фонда. Расскажите о результатах этой работы.

По своим масштабам программа реновации жилого фонда Москвы не имеет аналогов в мире и по срокам ее реализации, и по массовости — она ведь затрагивает более миллиона москвичей, — и по тем градостроительным изменениям, которые она приносит в жизнь города.

Всего с момента старта этой программы мы ввели в эксплуатацию более 300 жилых домов общей площадью свыше 4 млн кв. м. Сейчас в проектировании и строительстве находится одновременно 400 домов. Наиболее активно идут работы на востоке столицы, где одновременно возводят более 50 объектов жилой недвижимости площадью около 960 тыс. «квдратов».

Параллельно с этим идет демонтаж старых пятиэтажек — к настоящему времени снесено 350 строений. Естественно, все здания демонтируются при помощи технологии «умного» сноса, которая стала стандартом для всей программы реновации.

В последние годы особое значение приобрели проекты медицинского строительства. Как обстоит дела в этой сфере?



Действительно, в столице реализуется масштабная программа модернизации всей системы здравоохранения, которая касается строительства и поликлиник, и больничных корпусов, и медицинских центров. Например, был построен детский корпус больницы в Коммунарке, корпус ГКБ №13 на Велозаводской улице, флагманский центр с вертолетной площадкой на территории больницы №15 имени О. М. Филатова, корпус Инфекционной клинической больницы №1, а также подстанция скорой помощи в Щербинке.

В этом году начнем работы по строительству двух подстанций скорой медицинской помощи в Царицыне и Выхино-Жулебине, двух поликлиник, современного комплекса НИИ Склифосовского в Мещанском районе и корпуса ГКБ имени В. П. Демихова в Текстильщиках.

Расскажите о перспективах развития медицинского кластера в Сколково.

Не секрет, что здесь реализуются лучшие практики в области медицинских исследований и лечения. И для этого проектируются и строятся самые современные здания, которые оснащаются передовой техникой. Могу сказать, что в прошлом году мы завершили вторую очередь благоустройства кластера — в Сколково появились три новых парковых зоны: «Лес ощущений», «Птичья роша» и детская площадка, их общая площадь составила около трех гектаров. А уже в этом году откроется Центр паллиативной помощи, аппарат-отель и биотехнологическая лаборатория.

Планируется, что в 2025-м будет также завершено строительство двух корпусов Мос-

ковской городской онкологической больницы №62: амбулаторно-стационарного и операционно-реанимационного.

В последние годы в столице активизировалось внедрение цифровых и инновационных технологий. Сколько объектов городского заказа реализуется с применением технологий информационного моделирования (ТИМ)?

В Москве сейчас в сфере строительства активно внедряются современные информационные технологии. За последние несколько лет столичный Департамент строительства оцифровал 250 тыс. комплектов документации. Чтобы было наглядно, это — 1,5 тыс. КАМАЗов, груженных бумагами, которые, если выстроить их в колонну, растянутся на 9,5 км. Это колоссальный объем работы, но немало еще и предстоит сделать.

Хочу отметить: на сегодня ведомственные организации Департамента строительства реализуют 160 объектов с применением ТИМ, из них в стадии проектирования находится 99 и еще 61 на стадии строительства. Среди них 58 жилых домов, 66 объектов дорожной инфраструктуры, метрополитена и инженерных сетей, 12 поликлиник и больничных корпусов, а также 24 объекта школ, детских садов и объектов административного назначения.

Ваш департамент теперь достраивает проблемные объекты в Москве. По каким адресам сейчас ведутся активные строительные работы?

Достройка — это всегда сложная, точечная, требующая индивидуального анализа и подхода задача. Есть такая безусловная строительная истина: легче построить объект «с нуля», чем достраивать его после другой компании, когда нужно еще оформить и переформатировать огромный объем документации. К тому же многие сегодняшние долгостроители изначально проектировались лет десять назад; разумеется, за это время изменились и требования, и нормативы, а при достройке все это необходимо учитывать.

В настоящее время нашими силами достраивается восемь объектов. Три из них — на территории Новой Москвы: ЖК «Легенда» в Троицке, жилые комплексы «Марушкино» и «Воскресенское» в одноименных поселениях. Еще пять объектов достраиваем в границах «старой» Москвы: жилые комплексы «Академ Палас» на проспекте Вернадского, «Квартал Триумфальный» в районе Фили-Давыдково, «Терлецкий парк» в Перове, «Малыгина, 12» в Лосиноостровском районе, а также компенсационный дом для дольщиков ЖК «Мегаполис» на востоке города.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Мария ЗИМИНА,
партнер NF Group

В 2023 году произошло восстановление рынка офисной недвижимости: завершился уход из России иностранных арендаторов, доля свободных помещений снизилась, а объем чистого поглощения оказался положительным как в классе А, так и в классе В. Если в 2024 году спрос на офисные помещения останется высоким, то объем доступного предложения сократится, в то время как арендные ставки на офисы в ключевых деловых районах Москвы будут расти.

Про тренды

Прежде всего 2023 год запомнится нам высоким спросом на офисную недвижимость (чистое поглощение, по предварительным данным, составило около 313 тыс. кв. м против отрицательного показателя, -102 тыс. кв. м в 2022-м). Напомним, что чистое поглощение — это показатель разницы между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми. Оно учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Также мы видим снижение доли вакантных помещений — по итогам 2023-го вакансия офисов класса А составила 12,7% (-0,3 п.п. по сравнению с 2022-м) и 7,1% в классе В (-0,4 п.п. по сравнению с 2022 годом). Прогнозируется, что по итогам 2024 года доля вакантных помещений останется в пределах 12,5-12,7% для класса А и 7,4-7,5% для класса В.

Важным трендом становится рост количества и объема сделок продаж: по предварительным данным, объем проданных помеще-

После неопределенности

Ожидания рынка офисной недвижимости в России на 2024 год

ний (как блоками, так и зданиями) на декабрь 2023 года составили порядка 360 тыс. кв. м, что уже вдвое больше результата 2022-го (179 тыс. кв. м). Ранее аренда офисных помещений от девелоперов считалась более гибким и менее рискованным вариантом для пользователей, в последние же годы преобладает интерес к покупке офисов. Ключевая причина в предпочтении владения вместо аренды связана с желанием иметь полный контроль над своими активами, не оставляя их в банковской системе. В условиях нестабильности рынка и рисков, связанных с хранением капитала в банках, владение недвижимостью представляется более надежной защитой инвестиций.

Кроме того, стоит выделить затруднения в реализации помещений без отделки. Эта тенденция обусловлена не только изменением предпочтений арендаторов, но и значительным удорожанием стоимости отделочных работ. Причины этого роста цен кроются в глобальных изменениях после 2022 года. Введенные санкции, перестройка логистических цепочек и усложнение путей поставки необходимых материалов значительно повлияли на экономику отрасли. В результате стоимость отделки офисных помещений возросла, а помещения без отделки стали менее привлекательными для покупателей и арендаторов, поскольку требуют дополнительных вложений и времени на приведение их в соответствие с корпоративными стандартами и потребностями.

Про сделки

В 2023 году мы наблюдали рост продаж офисных площадей, а также интересные сделки по аренде помещений ушедших из России иностранных игроков. Это связано с восстановлением спроса после неопределенности 2022 года. Прогнозируем, что в 2024 году нам еще предстоит увидеть ряд заметных сделок по продаже. Одновременно с этим мы ожидаем снижение активности в сделках аренды, при этом ставки аренды на этом рынке вряд ли будут снижаться.

Среди факторов, которые могут ограничивать спрос на офисы в 2024 году, стоит отметить небольшой объем нового строительства и тот факт, что большая часть объектов вводится уже с реализованными помещениями. Также важно помнить, что офисные пространства, освобожденные иностранными арендаторами, заканчиваются, а это зачастую премиальные и высококачественные бизнес-центры. И, конечно, повышение ключевой ставки ЦБ будет влиять на сегмент офисной недвижимости в целом, поскольку удорожает финансирование строительства новых проектов.

Крупнейшими сделками на рынке офисной недвижимости Москвы в 2023 году стали продажа башни iCITY площадью 47 тыс. кв. м, аренда БЦ Ducat Place II (более 14 тыс. кв. м) и другие. Мы рады, что в топ-10 сделок входит аренда компаний «Ренессанс

страхование» 9,5 тыс. кв. м в бизнес-центре «Крылатские Холмы» на западе Москвы.

Про новые офисы

Предварительно, с учетом переноса ввода в эксплуатацию новых офисных объектов на следующий год, мы ожидаем, что в 2023 году будет введено около 281 тыс. «квадратов». По состоянию на декабрь эта цифра достигала 235 тыс. Крупнейшими объектами нового строительства стали «Парк Легенд» (41,9 тыс. кв. м), «Нагатино i-Land» (29,1 тыс.) и DM Tower (27,1 тыс.). Из всего введенного объема в спекулятивный рынок вышло только 35% офисных площадей, остальные были реализованы до ввода или построены в формате built-to-suit. В 2024-м ожидается ввод в эксплуатацию более 690 тыс. кв. м офисных площадей, крупнейшими заявленными объектами станут Moscow Towers (210 тыс. кв. м) и STONE Савеловская (93 тыс.). В настоящее время для реализации предлагается только 32% всего объема 2024 года.

В целом рынок офисной недвижимости продолжит свое активное развитие, вероятно, вводится в эксплуатацию будут преимущественно заполненные объекты, а стоимость квадратного метра все так же будет повышаться. В структуре спроса мы можем увидеть рост доли производственных компаний, банков и финансовых организаций, строительных и архитектурных бюро. Кроме того, мы уже приступили к работе по актуализации классификации офисов, которую вместе с коллегами-консультантами представим в ближайшее время.

Ситуация дисбаланса

Склады — самый «горячий» или перегретый сегмент?



Татьяна ДИВИНА,
руководитель
департамента
исследований
и аналитики
Commonwealth
Partnership

Рынок складской недвижимости развивается рекордными темпами, при том что фундаментальные факторы не предполагают такого активного роста. Стремительное повышение ставки аренды в 2023 году (на 45% относительно конца 2022-го) вызвано сохранявшимся на протяжении всего года высоким спросом и практически отсутствующим предложением (вакансия менее 1%). Объем спроса на конец 2023 года составил 2,85 млн кв. м, таким образом, ожидаемый рост составит 75%. Среднерыночная ставка аренды на сухие склады класса А в Москве уже достигла 8,3 тыс. рублей/кв. м/год, а по отдельным вакантным блокам может доходить до 10-12 тыс. рублей/кв. м/год.

Очередной всплеск объема сделок в 2023 году повлечет рост строительной активности в 2024-м, в основном за счет реализации объектов «под заказчик». В складах объемы строительства в значительной степени являются производной количества сделок, заключенных в прошлом году, ввиду большого количества built-to-suit (BTS) проектов и короткого цикла девелопмента.

При этом жесткий дефицит свободных площадей не ведет к активизации спекулятивного строительства, как это обычно происходит на «здоровом» рынке. Мы видим, как реализуются проекты под конкретных пользователей, достраиваются спекулятивные объекты, начатые ранее, но в целом позиция девелоперов состоит в оптимизации работы уже существующих объектов, новые спекулятивные объек-

ты практически не запускаются в стройку. В условиях высокой неопределенности и заградительной стоимости заемного финансирования девелоперы не готовы строить площади в открытый рынок. Фактор снижения девелоперской активности заметен во всех сегментах коммерческой недвижимости, но в складах он усугублен жестким дефицитом площадей.

Главный драйвер складской отрасли — рост сегмента электронной торговли (в основном за счет крупных маркетплейсов) и продуктового ретейла. Именно e-ком в 2020 года определяет заметно выросший объем спроса на склады. Это же и является одним из рисков для сегмента: высокая консолидация спроса у крупных маркетплейсов (более 70% складских сделок сегмента e-commerce сосредоточено у Ozon и Wildberries, а это 25% от всего спроса) повышает риски девелопмента. Согласно данным Data Insight, объем продаж на рынке онлайн-торговли на конец 2023 года достиг 7,9 трлн рублей, прирост за год составил 38%. При этом темпы роста снижаются, и по прогнозам сегмент будет продолжать замедлять темпы масштабирования. На фоне уменьшения среднего чека увеличивается количество заказов, благодаря чему продолжается рост сегмента даже в условиях экономической турбулентности, и, как следствие, это является позитивным фактором для рынка складской недвижимости (рост количества заказов/возвратов ведет к расширению складских площадей, необходимых для их обработки).

Следующий год станет определяющим для сегмента. При сохранении спроса со стороны маркетплейсов и не только в 2024 году можно ожидать продолжения повышения ставки аренды (до уровня 8,5-8,6 тыс. рублей/кв. м/год) и активизации строительной активности в 2025 году. Консервативный сценарий — оптимизация бизнеса маркетплейсов в 2024-м



Александр МАНУНИН,
управляющий партнер
компании Ragametr:
«В 2023 году на рынке
индустриально-
логистической
недвижимости сложилась
уникальная ситуация: спрос
на склады бил рекорды,
но спекулятивное строительство
практически отсутствовало. Учитывая
стоимость заемного финансирования,
маловероятно, что в ближайшее время
эта ситуация кардинально изменится,
а значит, рынок продолжит жить
в ситуации дисбаланса спроса
и предложения. Системные девелоперы
будут строить проекты под крупных
клиентов в формате BTS, а клиенты
на относительно небольшие площади
до 20 тыс. кв. м рискуют столкнуться
с острым дефицитом готового
предложения.
На фоне высокой волатильности
арендных ставок и низкого объема
доступного свободного предложения
не исключено, что в 2024 году мы увидим
рост объемов продаж в сегменте
классических складов, который
традиционно жил в арендной модели.
Клиенты будут рассматривать вариант
приобретения площадей на ранней стадии
проекта, которые все-таки появятся
на рынке. Это позволит компаниям,
располагающим большим объемом
свободной ликвидности, снижать риски
повышения операционных расходов.
Клиенты, которые не смогут найти
предложение для покупки или аренды,

будут приходиться в развивающийся сегмент light industrial. К концу 2023 года более 60% запросов в наших промпарках light industrial были ориентированы на блоки площадью свыше 5 тыс. кв. м, при этом 27% запросов относилось к категории свыше 20 тыс. «квадратов». Мы предполагаем, что в 2024-м этот тренд будет только усиливаться, даже несмотря на то, что такой категории клиентов требуется большая площадь, чтобы компенсировать нехватку рабочей силы, а арендные ставки в проектах light industrial выше по сравнению с классическим big box. В целом тренд на развитие сегмента light industrial продолжится. Помимо прихода новой аудитории, спрос поддерживают два ключевых драйвера: импортозамещение и программа редулупмента старых промзон. Только в 2023 году по двум нашим проектам мы получили запросы на общую площадь свыше 4,8 млн кв. м, чтократно превышает не только возможности наших парков, но и в целом объем доступного предложения в сегменте light industrial в московском регионе. В 2024 году мы увидим увеличение числа проектов на рынке и выход в сегмент новых игроков. Впрочем, реальные объемы ввода новых проектов будут существенно ниже прогнозируемых шестизначных значений: для создания успешного проекта в сегменте light industrial необходимо наличие профильной экспертизы команды, а для проектов, которые будут реализовываться по программе создания мест приложения труда, — еще и экспертизы работы с программой.

на фоне замедления потребительского рынка и экономики в целом приведет к снижению спроса, ставка закрепится на достигнутом уровне и рынок будет сохранять этот баланс до возникновения более благоприятных условий для роста. Дополнительным фактором влияния может стать субаренда от крупных

игроков, переопенивших свои возможности в 2023-м и их отказ от площадей по договорам предварительной аренды. В этом случае может произойти незначительное увеличение вакансия (с уровня менее 1% в 2023 году до 1,5-2% в 2024-м), что все равно не будет критичным для рынка.

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО



Антонина БОЛОТИНА,
основатель компании
«Территория
ландшафта»

Обязательная составляющая современного, красивого, удобного для жизни города — большое количество профессионально выполненных зеленых зон. Ухоженные дворы и стильные площадки около дома, приятные парки и скверы в шаговой доступности повышают привлекательность района, а также способствуют продажам объектов недвижимости. Чтобы островки природы радовали горожан и при этом не доставляли массу хлопот эксплуатирующей компании, требуется их тщательное планирование с учетом всех современных требований.

Городские «луга»

Концепция городского озеленения серьезно изменилась в последние десятилетия. Сначала на Западе, а потом — и в Москве, и в России в целом. В тренде натуральная красота, легкая небрежность и монохромность. Современные ландшафтные решения напоминают уголки дикой, нетронутой природы. Очень популярны уольфландские цветники, создающие впечатление нетронутых лугов и прерий. Эту концепцию естественного сада создал Пит Удольф (Piet Oudolf), голландский ландшафтный дизайнер, автор «Новой волны», успешно реализовавший ее в общественных и частных парках. Уже не в ходу «бабушкин» асортимент: розы, пионы, лилейники. Место розариев заняли цветники со злаками, шалфеями, котовниками. Уставшие горожане отдыхают душой и телом, глядя на, казалось бы, сам по себе выросший зеленый островок.

Ландшафтные решения в естественном стиле помимо эстетических причин стали популярны благодаря своему огромному преимуществу: за счет правильного подбора устойчивых и выносливых растений они практически не требуют ухода и органично вписываются в городской пейзаж. Стрижка газона, полив, и, возможно, обрезка отцветших соцветий — пожалуй, основная забота, если озеленение территории в таком стиле было продумано и реализовано грамотно.

Сад на все сезоны

Современная концепция городского ландшафтного дизайна предусматривает, что зеленая зона должна выглядеть привлекательно в любое время года. Поэтому все чаще предпочтение отдается различным породам хвойных: это обычные и голубые ели, сосны. Они становятся круглогодичным украшением. Полубили ландшафтные дизайнеры и иргу Ламарка за ее всепогодную декоративность. Особенно эффектно она в зонтичной форме. Ирга Ламарка нежно цветет весной и эффектно краснеет осенью, летом украшена плодами, а зимой видна красивая структура ее ветвей.

Некоторые растения, отвечающие критерию всепогодной эстетики, вывели из фаво-



Островки естественности

Тенденции современного городского озеленения

ритов, и вовсе не из-за веяний моды. Причина более прозаична: их поражают вредители, от этого серьезно страдает внешний вид. Сейчас практически перестали высаживать очень распространенные раньше тополя. Прежде их выбирали как быстрорастущие деревья, позволявшие озеленять большие территории. Но пару десятилетий назад в Россию была завезена тополевая минирующая моль. Гусеницы моли поедают зеленую листву, имаго находят пищу в стволе дерева. Также они могут проникать в жилища людей и откладывать яйца в пакетах с мукой, крупаш и сухофруктах. Борьба с вредителем очень сложно, можно профилактически опрыскивать тополя каждые две недели, но это требует больших ресурсов. К тому же уборка тополиного пуха не сочетается с концепцией малого ухода за садом. У пуха есть и еще один недостаток — на него бывает аллергия.

От вредителей стали страдать и другие деревья: каштаны во второй половине лета рыжеют из-за каштановой минирующей моли, черешчатый дуб поражает мучнистая роса, а листья остролистного клена покрываются черными точками. На смену этим деревьям пришли дуб красный и клен красный, сохраняющие свою декоративность значительно дольше. Липа — пожалуй, единственное растение, прошедшее через времена и эпохи и не утратившее свою актуальность. Красота липовых аллей — вечное наслаждение.

Посадочный материал: ограничения

Для создания привлекательных зеленых территорий сейчас стараются использовать уже

подросшие деревья, чтобы сразу наслаждаться природой. Мало кто хочет ждать годами, пока парк вырастет из маленьких саженцев.

Чтобы растения выглядели достойно и хорошо приживались, нужны саженцы высокого качества. У них должна быть плотная, правильно сформированная крона для достижения нужного эффекта. Однако здесь следует помнить, что растения с красивыми верхшками могут обладать неразвитой или поврежденной корневой системой. Разглядеть это способен только специалист: дерево внешне может быть вполне привлекательным, но проблемы проявятся после первой зимовки, поскольку сад приживается не сразу, а в течение нескольких лет. Чтобы минимизировать риски, лучше иметь гарантию на посадки от ландшафтного подрядчика — бесплатную замену саженцев, которые не прижились.

Свои ограничения на выбор растений в Москве и в России накладывают и сложности с поставками из-за рубежа. Саженцы из Европы высокого качества, у них компактная и развитая корневая система, правильная крона, но они сейчас с учетом курса рубля и стоимости логистики чрезвычайно дороги, позволить их себе могут немногие. Выбор же отечественного посадочного материала серьезно ограничен, ведь для выращивания большого дерева требуется 5-10 и более лет. Питомники в Европе производят качественный посадочный материал, потому что там это развитый бизнес с очень длинным циклом окупаемости. В России предпринимателям сложно инвестировать на такие сроки, тем более без поддерж-

ки государства. Нужно учитывать и то, что Россия — зона рискованного земледелия из-за климатических условий, что усложняет работу питомников. В итоге за редким исключением саженцы в отечественных питомниках небольшие, цены на них завышены при объективно скромном качестве. Достойный российский посадочный материал существует, но его приходится отбирать очень тщательно.

Площади поражают воображение

Мы существуем в координатах нормативов, доставшихся нам от советских времен: площадь детской площадки на одного жителя, количество парковочных мест... Но это скорее минимум, который давно морально устарел и требует изменений — равно как и нормы по озеленению, чтобы ландшафтный дизайн радовал и удивлял, а не вызывал скуку. Застройщики, реализующие амбициозные проекты, отлично понимают, что горожане хотят жить в городе более комфортном пространстве, чем прежде, — и выделяют значительные площади на зеленые зоны и достойные бюджеты на благоустройство и озеленение.

Для создания современной рекреационной зоны в городе важно не только озеленение. Нужны комплексный подход и оригинальные проектные решения: комфортные локации, точки притяжения, где можно отдохнуть или поработать, современные детские площадки, тщательно продуманное озеленение. Зеленая зона привлекает покупателей еще на старте продаж, горожане мечтают отключиться от суеты и почувствовать себя ближе к природе.

Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная газета

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

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

А также подписывайтесь на наши соцсети

t.me/stroygazeta vk.com/stroygaz

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

Оксана САМБОРСКАЯ

ВДНХ — одно из самых любимых и модных общественных мест столицы с богатой историей и бурным современным развитием: пространство совершенствуется и расширяется. Здесь можно встретить как отреставрированные памятники архитектуры, приспособленные под современное использование, так и новые павильоны.

Этой осенью ВДНХ стала и важной государственной площадкой — здесь с осени до весны работает международная выставка-форум «Россия», демонстрирующая главные победы страны. Ее участниками стали 89 регионов, представившие ключевые достижения в промышленной, социальной, спортивной и культурной сферах.

Конечно, ВДНХ к «России» тщательно готовилась: к ее открытию было приурочено несколько «премьер» — открытий новых павильонов.

Один из самых интересных павильонов — двухэтажный ресторанный дворик «Дом российской кухни». Павильон также стал достижением: он был возведен Концерном «КРОСТ» по заказу правительства Москвы всего за пять месяцев, что является несомненным рекордом для столь непростого заказа.

Открытие павильона состоялось 4 ноября — здесь разместилось 15 ресторанов российской региональной кухни, сцена с кулинарными мастер-классами и дегустациями, «библиотека вкусов России». Новый павильон — главная площадка юбилейного, 50-го фестиваля «Гастрономическая карта России». В его программе — более 100 мероприятий с участием шеф-поваров, рестораторов и экспертов со всей страны.

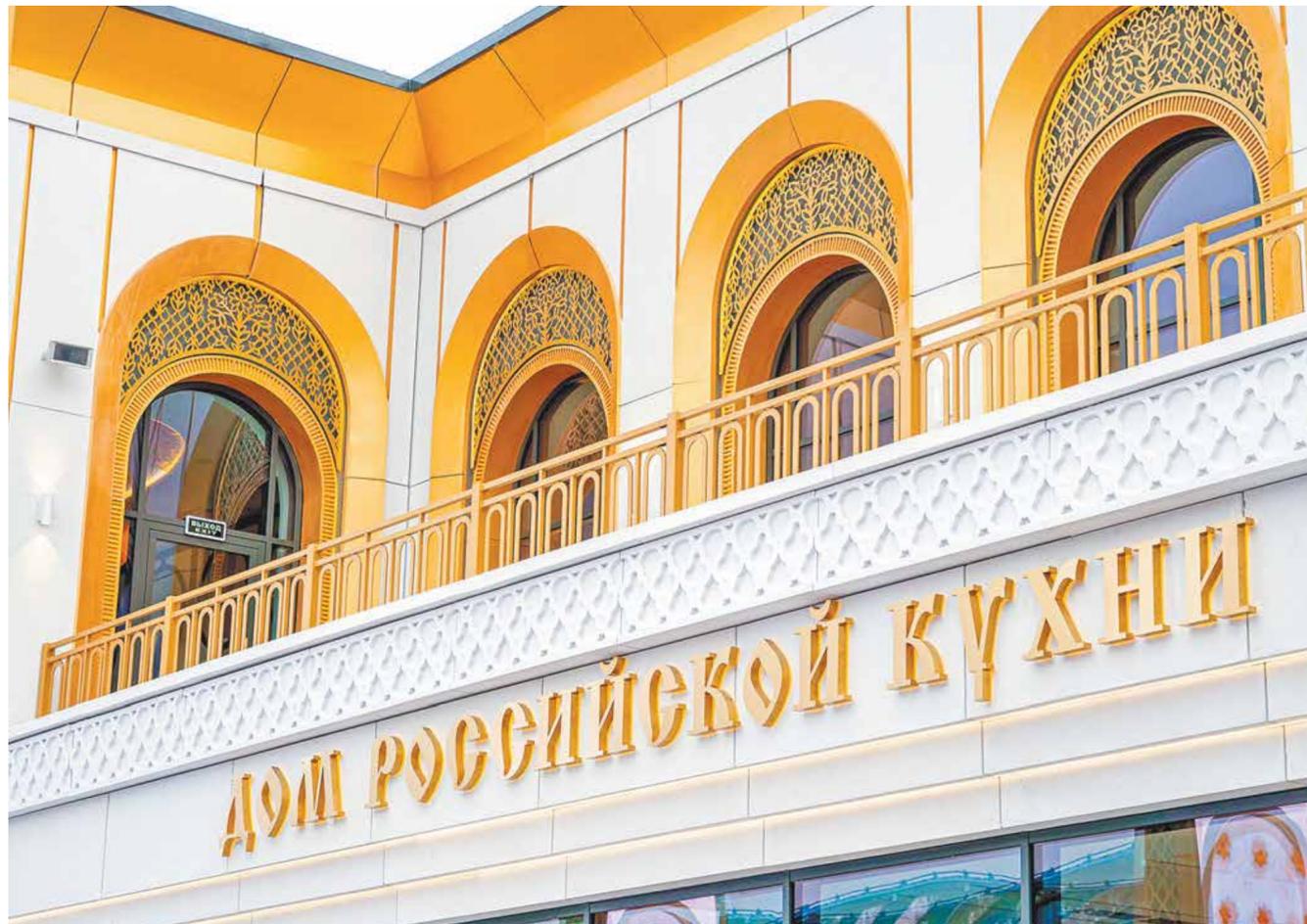
Заместитель мэра Москвы Наталья Сергунина отметила: «Фестиваль — часть большой программы выставки «Россия». На нем представлены кулинарные и культурные традиции разных народов нашей страны, ресторанные проекты от Калининграда до Камчатки. Гости ждут не только дегустации и мастер-классы, но и выступления творческих коллективов. Приглашаем всех познакомиться с российским гастрономическим многообразием».

Над художественным проектом нового павильона трудились консорциум архитекторов и проектировщиков Концерна «КРОСТ» и коллектив архитектурного бюро DBA-GROUP. Результат превзошел все ожидания.

Архитектурное решение для «Дома российской кухни» было predeterminedено расположением на центральной аллее ВДНХ рядом с павильоном «Узбекистан». Фасады двухэтажного здания украшены ажурными золотыми арками с узнаваемым восточным орнаментом, внутренняя классическая архитектурная композиция с колоннами и изысканное убранство с использованием авторской ручной мозаики и барельефов, характерное для сталинского ампира, — все эти элементы органично вписывают павильон в общий архитектурный контекст Выставки достижений народного хозяйства России.

При этом павильон построен с применением инновационной системы промышленных технологий высокоскоростного строительства, разработанной на научно-производственной базе Концерна «КРОСТ» и на 100% из отечественных материалов. Для этого проекта архитекторы Концерна «КРОСТ» создали 3D-модель будущего павильона, а инженеры индустриального парка по чертежам произвели на заводе индивидуальные индустриальные изделия, которые затем привезли на площадку и собрали, как конструктор. В результате 2-этажный павильон площадью 3 380 кв. м с террасой площадью 777 кв. м с инженерией и внутренней отделкой был смонтирован «под ключ» всего за пять месяцев — с 1 июня по 25 октября 2023 года.

«Благодаря развитию промышленно-строительного комплекса России мы сегодня имеем уникальную возможность



Вкусно и красиво

На ВДНХ появился павильон «Дом российской кухни»

продолжить традиции великих зодчих СССР, дополняя архитектурный ансамбль таких знаковых мест нашей страны, как ВДНХ, — отметил генеральный директор Концерна «КРОСТ» Алексей Добашин, — это большое профессиональное счастье, — работать над такими проектами. Весь наш коллектив — строители, день и ночь трудившиеся на стройке, заводчане, которые производили индустриальные изделия, и, конечно, архитекторы и дизайнеры — бесконечно благодарны за оказанное нам доверие».

Дизайн интерьеров павильона выполнен архитектурным бюро DBA-GROUP. Главный архитектор проекта DBA-GROUP Владислав Андреев высоко оценил сотрудничество с Концерном «КРОСТ», который «фактически сделал невозможное и за несколько месяцев полностью выполнил проект: спроектировал здание, возвел и сдал в срок». Работа с интерьерными архитекторами бюро тоже удалась.

«Мы сделали интерьер в достаточно нейтральном стиле. К этому обязывало место. Павильон находится среди памятников, и мы решили не заигрывать, не пытаться воспроизвести стилистику, которая будет каким-либо образом намекать или повторять соседние павильоны», — рассказал о приоритетах Владислав Андреев.

При создании интерьеров архитекторы постарались использовать элементы, кото-



рые подчеркнули особенности разных регионов. Та часть, где расположены сами «кухни России», оформлена в нейтральном стиле, чтобы точками притяжения были именно кухни, где посетители могут что-то купить или попробовать национальные блюда со всей страны.

Объединяют их отсылки к исторической общности народов, в частности, там присутствует орнамент из повторяющихся советских узоров. В отделке павильона тоже есть отдельные элементы, напоминающие советские и российские интерьеры: кессонные потолки, которые были достаточно рас-

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

пространены в архитектуре общественных зданий в России.

«Мы старались создать красивое, приятное воздушное пространство, где люди могут хорошо провести время, поесть, отдохнуть после посещения выставки, — рассказал Владислав Андреев. — Мы создали детскую комнату, отдельный зал для проведения банкетов и VIP-мероприятий, сделали сцену для кулинарных мастер-классов и выступления артистов. То есть возвели удобное технологичное здание, которое, надеюсь, посетителям, рестораторам и поварам понравится, в котором будет удобно работать».

Ресторанную концепцию для павильона создавал ресторанный холдинг Vasilchuki Restaurant Group. «Через наши площадки, фудкорты и рестораны прошли сотни гастрономических проектов коллег из реги-



онов, презентаций и фестивалей с участием региональных рестораторов, — отметил соинициатор ресторанный холдинг Vasilchuki Restaurant Group Алексей Васильчук. — Наша команда восприняла проект «Дома российской кухни» как логическое продолжение всех усилий и инвестиций, которые были сделаны нами и нашими партнерами за последние 5-6 лет. Еще очень рано говорить о российской региональной кухне как о большом бизнесе. Новый павильон открывается, когда русская кухня в шаге от попадания в «красную книгу»: мало кто из современных поваров может назвать блюдо хотя бы пять блюд родной кухни. Вот с этими мыслями и с нулевым финансовым интересом мы с головой погрузились в этот проект. Возможно, самый важный проект в моей жизни».

Уникальные изделия для внешней и внутренней отделки павильона были произведены на заводе Концерна «КРОСТ». Так, «Дом российской кухни» украсили 37 золотых арок из инновационного материала стеклофибробетон, которые на заводе «Фиброль» были произведены на роботизированной линии. Каждая арка украшена ажурным рисунком, сделанным из металла на заводе металлоконструкций «МКЗ».

Внутренний интерьер украшают две 9-метровые колонны из стеклофибробетона, часть колонн облицована 3D-панелями с уникальным рисунком. Фабрика «Мажино» специально для этого проекта произвела 256 эксклюзивных обеденных столов со столешницами из цветного бетона с гладкой поверхностью и эффектом «терраццо».

Потолок в ресторанном дворике украшают семь полусфер-плафонов на металлическом каркасе диаметром 6 м, расписанных вручную под мозаику по индивидуальным эскизам. Для украшения стен было выполнено два барельефа по авторским эскизам из гипса. Потолок также украшен сотней кессонов из стеклофибробетона производства фабрики «Фиброль», на стенах выложено вручную свыше 120 кв. м мозаичного панно.

Более 200 декоративных кашпо различных конфигураций и размеров для озеленения внутреннего пространства было выполнено на заводе «Мажино» специально для этого проекта, а к потолку прикреплены золотые многоярусные люстры диаметром 3 м и длиной до 3 м, выполненные по индивидуальному заказу.

Международная выставка-форум «Россия» будет работать в течение полугода. За это время известные блюда российских регионов попробуют тысячи гостей ВДНХ. Уже сейчас, за месяц работы, «Дом российской кухни» посетили более 150 тыс. человек. Павильон имеет потенциал и дальше оставаться точкой притяжения для всех гостей и посетителей Выставки достижений народного хозяйства.



ПРАКТИКА



Надежда КЛАКЕВИЧ,
директор
ООО «АудитАрте»

Новый год — новые радости для бухгалтеров в виде новых Федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 1 января. Если у вас нет нематериальных активов, и вы уверены, что ФСБУ 14/2022 НМА вам можно не применять, внимательно прочитайте данную статью.

Если кратко, то до 2024 года приобретенные по лицензионному договору неисключительные права на пользование результатами интеллектуальной деятельности (ИД) объектами НМА не признавали. Теперь их нужно учитывать в составе НМА. Поэтому в межотчетный период надо провести корректировку показателей бухгалтерского баланса.

До 2024-го неисключительные права на программные продукты учитывались на счете 97 в соответствии с ПБУ 14/2007, утратившим силу с 1 января. Положениями нового ФСБУ 14/2022 по учету НМА прямо предусмотрено, что одним из условий признания объекта НМА является наличие у организации права на получение экономических выгод, которые этот объект способен принести в будущем. Это требование выполняется при приобретении права в соответствии с лицензионными договорами или иными документами, подтверждающими существование права на такой актив (подп. «г» п. 4 ФСБУ 14/2022, Информационное сообщение Минфина от 18 июля 2022 г. №ИС-учет-40).

Давайте более подробно ознакомимся с новым ФСБУ 14/2022 НМА.

ФСБУ 14/2022 должны применять все организации, в том числе:

- коммерческие (в том числе применяющие упрощенные способы бухучета) и некоммерческие;
- кредитные и некредитные финансовые организации.

Не применяет ФСБУ 14/2022 лишь организация бюджетной сферы.

Признаки НМА перечислены в п. 4 ФСБУ 14:

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования в обычной деятельности, для предоставления в аренду, управленческих нужд;
- предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен принести экономические выгоды, на получение которых компания имеет право;
- может быть выделен из других активов или отделен от них.

Нематериальный актив может быть на материальном носителе, например, на бумаге, диске и т. д. Признак «не имеет материально-вещественной формы» означает, что главное в НМА — идея, а не ее материальное выражение. Сам по себе материальный носитель, как правило, не является НМА, хотя может им быть — например, опытный образец.

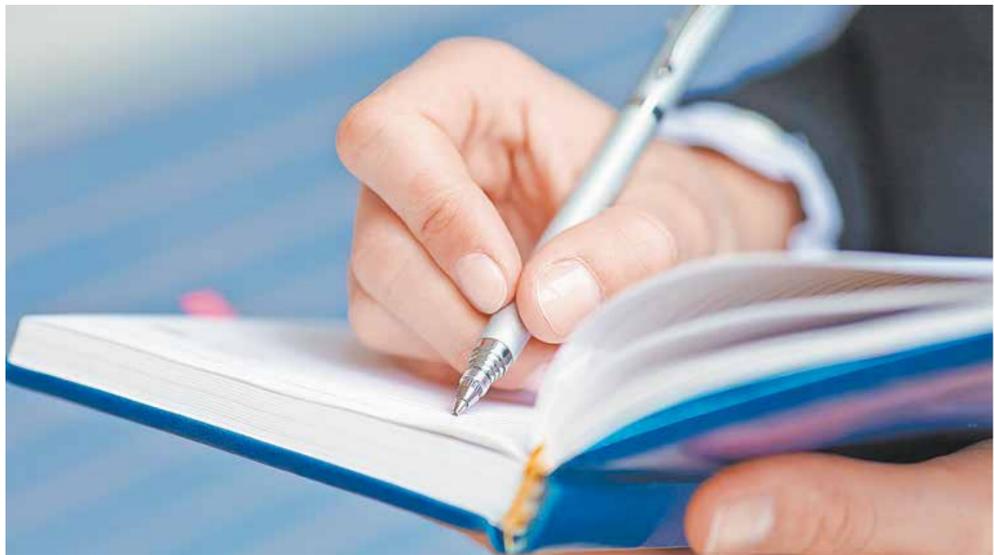
Единица учета НМА — инвентарный объект (пп. 11-12 ФСБУ 14). Инвентарным объектом может быть также сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности (кинофильм, театрально-зрелищное представление, мультимедийный продукт, единая технология).

НМА, исключительное право на который принадлежит нескольким организациям, признавать в бухучете должны все эти организации.

Примеры НМА приведены в п. 6 ФСБУ 14. Это:

- результаты интеллектуальной деятельности (РИД);
- средства индивидуализации (СИ) организации, товаров, работ, услуг и предприятий, за исключением созданных соб-

Кратко и просто О СЛОЖНОМ



SHUTTERSTOCK/ФОТОКОМ

Эксперт «СГ» об ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

ственными силами организации;

- разрешения (лицензии) на ведение отдельных видов деятельности.

К РИД относятся:

- произведения науки, литературы и искусства, программы для ЭВМ, базы данных (права на них называются авторскими правами);
- исполнение, фонограмма, сообщения в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания) (права на них называются правами, смежными с авторскими);
- изобретения, полезные модели, промышленные образцы (права на них называются патентными);
- селекционные достижения;
- топологии интегральных микросхем;
- секреты производства (ноу-хау).

К СИ относятся:

- фирменные наименования;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- наименования мест происхождения товаров;
- коммерческие обозначения;
- географические указания.

Нормы ФСБУ 14 не распространяются на (п. 8 ФСБУ 14):

- финансовые вложения;
- результаты ИД и СИ, приобретенные или созданные для продажи;
- права пользования активом (ФСБУ 25/2018), возникающие из договора аренды;
- долгосрочные активы к продаже (ПБУ 16/02);
- поисковые активы, имеющие отношение к добыче полезных ископаемых;
- СИ (фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания), созданные самой компанией;
- интеллектуальные и деловые качества персонала;
- информация о контрагентах, созданная силами организации;
- материальные носители, в которых выра-

жены результаты ИД и СИ, при условии, что принято решение об учете этих носителей отдельно от НМА.

Формирование первоначальной стоимости

НМА признается по завершении капитальных вложений (08 счет), то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях. При этом в случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения работ в целом организация признает объектом НМА такую часть.

То есть сначала собираем все затраты на счете 08 «Капитальные вложения» (лучше на отдельном субсчете «Капвложения в НМА»). Затем на момент ввода НМА в эксплуатацию:

- если все затраты меньше установленного лимита, то списываем со счета 08 на текущие расходы (счет зависит от того, где будет использоваться НМА);
- если общая сумма затрат соответствует установленному лимиту, то делаем проводку по дебету счета 04 «Нематериальные активы» и кредиту субсчета 08. «Капвложения в НМА».

Если РИД и СИ, на которые у организации есть права (исключительное, по лицензии и т. д.), не соответствуют признакам НМА (по п. 4 ФСБУ 14/2022), их нужно учитывать с использованием забалансового счета.

Новое понятие — малоченные НМА. Организация может принять решение не применять ФСБУ 14/2022 к малоченным активам с признаками НМА.

Стандарт ввел порядок учета малоченных предметов. Лимит стоимости малоченных активов с признаками НМА устанавливает организация. Размер лимита ограничен существенностью информации о таких активах.

В целях сближения бухгалтерского и налогового учета лимит стоимости НМА в бухуче-

те целесообразно устанавливать к единице актива в том же размере, как и при расчете налога на прибыль. То есть не более 100 тыс. рублей — это малоченный актив.

Как и по основным средствам в соответствии с ФСБУ 6/2022, затраты на приобретение, создание, улучшение активов с признаками НМА стоимостью ниже лимита (то есть малоченных активов) признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения. Такое решение раскрывается в бухгалтерской отчетности с указанием лимита стоимости. При этом организация должна обеспечить должный контроль наличия и движения таких активов (в том числе с использованием забалансового учета).

Ликвидационная стоимость — величина, которую организация получила бы в случае выбытия НМА после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект НМА рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания СПИ и находился в состоянии, характерном для конца СПИ (ранее понятие не применялось).

Но в подавляющем большинстве случаев она будет равна нулю. Связано это с тем, что для НМА часто нет активного рынка. Также в договоре на создание/приобретение НМА редко прописывается обязанность исполнителя/продавца выкупить у организации такой НМА в конце срока его использования.

Добровольная проверка НМА на обесценение отменена. К сожалению, всем, кроме упрощенного бухучета (УБУ), необходимо перед составлением бухгалтерской отчетности проверять НМА на обесценение. Так же, как и в бухучете основных средств, это надо делать по правилам МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обесценение — состояние актива, при котором его балансовая стоимость превышает сумму, которая может быть получена при продаже (ранее понятие не формулировалось).

Все корректировки, связанные с изменением учетной политики, делаются в межотчетный период. Межотчетный период — это «бой курантов» между 31 декабря и 1 января. Корректировочные проводки осуществляются 31.12.2023, при этом в балансе за 2023 год данные на 31.12.2023 дают без корректировок, а в балансе за 2024-й данные на 31.12.2023 идут уже с корректировками.

После признания объектом НМА оценивают его одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости (рекомендуем использовать данный способ);
- по переоцененной стоимости.

При оценке НМА по переоцененной стоимости его стоимость регулярно переоценивают так, чтобы она была равна или не отличалась существенно от его справедливой стоимости, определяемой на основе данных активного рынка. Справедливую стоимость определяют в порядке МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Способов амортизации несколько.

ПРАКТИКА

Если СПИ нематериального актива привязан к временному промежутку, то можно выбрать:

- линейный способ начисления амортизации (обычно используется этот способ);
- способ уменьшаемого остатка.

Если СПИ привязан к определенному количеству выпускаемой продукции, которую организация ожидает получить от использования конкретного НМА, то амортизацию надо начислять пропорционально количеству продукции, объему работ, услуг в натуральном выражении.

ФСБУ 14/2022 содержит фактически открытый перечень критериев для выбора СПИ, в том числе в зависимости от срока действия лицензии, морального устаревания, срока действия других активов и прочее.

При этом компании обязаны ежегодно проверять нематериальные активы с неопределенным СПИ на возможность его определения.

Элементы амортизации (СПИ, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат ежегодной проверке на соответствие условиям использования объекта НМА. Другими словами, при наличии достаточных оснований амортизация НМА тоже может меняться.

Пересмотр элементов амортизации

Установите в учетной политике порядок проверки элементов амортизации (СПИ, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации) на соответствие условиям использования НМА (п. 42 ФСБУ 14/2022). Такая проверка проводится в конце года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов. Пропишите в учетной политике особые обстоятельства. Например, перевод объекта в другую амортизационную группу. Для проверки таких элементов амортизации, как СПИ и ликвидационная стоимость, можно установить уровень существенности, по достижении которого происходит корректировка.

Присутствует в новом стандарте и ликвидационная стоимость НМА, которая должна вычитаться из балансовой стоимости актива при начислении амортизации.

Ликвидационная стоимость — величина, которую организация получила бы в случае выбытия НМА после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект НМА рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания СПИ и находился в состоянии, характерном для конца СПИ (ранее понятие не применялось).

Но в подавляющем большинстве случаев она будет равна нулю. Связано это с тем, что для НМА часто нет активного рынка. Также в договоре на создание/приобретение НМА редко прописывается обязанность исполнителя/продавца выкупить у организации такой НМА в конце срока его использования.

Добровольная проверка НМА на обесценение отменена. К сожалению, всем, кроме упрощенного бухучета (УБУ), необходимо перед составлением бухгалтерской отчетности проверять НМА на обесценение. Так же, как и в бухучете основных средств, это надо делать по правилам МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обесценение — состояние актива, при котором его балансовая стоимость превышает сумму, которая может быть получена при продаже (ранее понятие не формулировалось).

Все корректировки, связанные с изменением учетной политики, делаются в межотчетный период. Межотчетный период — это «бой курантов» между 31 декабря и 1 января. Корректировочные проводки осуществляются 31.12.2023, при этом в балансе за 2023 год данные на 31.12.2023 дают без корректировок, а в балансе за 2024-й данные на 31.12.2023 идут уже с корректировками.

После признания объектом НМА оценивают его одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости (рекомендуем использовать данный способ);
- по переоцененной стоимости.

При оценке НМА по переоцененной стоимости его стоимость регулярно переоценивают так, чтобы она была равна или не отличалась существенно от его справедливой стоимости, определяемой на основе данных активного рынка. Справедливую стоимость определяют в порядке МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Способов амортизации несколько.

Если объект относится к переоцениваемым, но справедливую стоимость невозможно определить из-за отсутствия активного рынка, его оценивают по первоначальной стоимости.

Организации, имеющие право вести бухучет упрощенными способами (к примеру, малые предприятия, которые не обязаны проходить аудит, СРО и застройщики к ним не относятся), могут закрепить в своей учетной политике такие упрощения:

- затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые учитываются в бухучете в качестве НМА, сразу и полностью признаются в текущем периоде как расходы по обычным видам деятельности. Это значит, что такие расходы сразу необходимо списывать на счет учета затрат — к примеру, на счет 20 «Основное производство» или на счет 44 «Расходы на продажу»;
- организация не будет проверять НМА на обесценение.

Информация о НМА будет раскрываться в бухгалтерности в усеченном виде, то есть будут указываться только данные:

- о балансовой стоимости НМА на начало и конец отчетного периода;
- о результате от списания НМА за отчетный период;
- о результате переоценки НМА, который включен в доходы или расходы отчетного периода, и о таком результате, включенном в капитал (если выбрано, что казие-то НМА учитываются по переоцененной стоимости).

Так же, как и в ФСБУ 6/2020, в новом ФСБУ 14/2022 предусмотрено несколько способов перехода на него:

- ретроспективный;
- упрощенный — альтернативный, когда можно не пересчитывать сравнительные показатели за прошлые годы, но на дату перехода надо, во-первых, принять к учету НМА, которые были учтены как другие активы, а во-вторых, списать с баланса или переклассифицировать в другие активы те НМА, которые больше не являются таковыми по новому стандарту;
- переспективный — когда новый ФСБУ применяется лишь к новым операциям. Он будет доступен только тем, кто может вести УБУ. Это значит, что старые НМА учитываем по-старому, а новые — по-новому. Тем, кто не может применить упрощенные способы учета, рекомендую применить способ перехода упрощенный — альтернативный.

Малые предприятия и некоммерческие организации без обязательного аудита, которые вправе вести бухучет упрощенными способами, могут перейти на ФСБУ 14/2022 перспективно, то есть применять новые правила только в отношении объектов, приобретенных или созданных после перехода. По объектам, которые были приобретены или созданы до перехода, порядок учета не меняется (п. 55 ФСБУ 14/2022). Этот выбор также нужно прописать в учетной политике.

Изменения балансовой стоимости НМА в связи с началом применения нового стандарта, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списываются на нераспределенную прибыль организации (п. 54 ФСБУ 14/2022), а НКО на счет 86.

Все корректировки, связанные с изменением учетной политики, делаются в межотчетный период. Межотчетный период — это «бой курантов» между 31 декабря и 1 января. Корректировочные проводки осуществляются 31.12.2023, при этом в балансе за 2023 год данные на 31.12.2023 дают без корректировок, а в балансе за 2024-й данные на 31.12.2023 идут уже с корректировками.

После признания объектом НМА оценивают его одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости (рекомендуем использовать данный способ);
- по переоцененной стоимости.

При оценке НМА по переоцененной стоимости его стоимость регулярно переоценивают так, чтобы она была равна или не отличалась существенно от его справедливой стоимости, определяемой на основе данных активного рынка. Справедливую стоимость определяют в порядке МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Способов амортизации несколько.

они характеризуются признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022.

До 2024 года неисключительные права на программные продукты, учтенные на счете 97 в соответствии с ПБУ 14/2007, приобретенные по лицензионному договору неисключительные права на использование результата интеллектуальной деятельности объектами НМА не признавались, так как не отвечали критериям, перечисленным в п. 3 ПБУ 14/2007.

Однако положениями нового стандарта по учету НМА прямо предусмотрено, что одним из условий признания объекта НМА является наличие у организации права на получение экономических выгод, которые этот объект способен принести в будущем. Это значит, что такие расходы сразу необходимо списывать на счет учета затрат — к примеру, на счет 20 «Основное производство» или на счет 44 «Расходы на продажу»;

Организация не будет проверять НМА на обесценение.

Информация о НМА будет раскрываться в бухгалтерности в усеченном виде, то есть будут указываться только данные:

- о балансовой стоимости НМА на начало и конец отчетного периода;
- о результате от списания НМА за отчетный период;
- о результате переоценки НМА, который включен в доходы или расходы отчетного периода, и о таком результате, включенном в капитал (если выбрано, что казие-то НМА учитываются по переоцененной стоимости).

Таким образом, в соответствии с ФСБУ 14/2022, полученные по лицензионному договору права на использование РИД и СИ являются объектами НМА (при обязательном соблюдении всех условий из п. 4 ФСБУ 14/2022).

Следовательно, учтенные на счете 97 неисключительные права на программные продукты следует переклассифицировать в НМА, признав балансовую стоимость в качестве их первоначальной стоимости и определить оставшийся срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационную стоимость (подп. «б» п. 53 ФСБУ 14/2022).

Итак, покупка лицензии на право пользования программой в 2023 году не считается нематериальным активом для организации (п. 39 ПБУ 14/07), но согласно положениям ФСБУ 14/22, эти активы нужно переклассифицировать в НМА на начало периода. Поэтому на 01.01.2024 организация определяет:

- балансовую стоимость неисключительно-го права;
- оставшийся СПИ;
- способ начисления амортизации;
- ликвидационную стоимость.

Состав НМА станет шире, чем раньше. К НМА по новому ФСБУ относятся не только исключительные, но и неисключительные права на объекты интеллектуальной собственности.

Поэтому лицензии на ПО теперь будем учитывать в составе НМА. А в бухгалтерском учете лицензии на ПО не являются НМА ни в 2023, ни в 2024 году. Это прочие расходы по ст. 264 НК РФ, списываются равномерно в течение срока действия лицензии.

У большинства лицензий учитываются на счете 97 с 01.01.2024 — это НМА.

Что делаем под бой курантов (межотчетный период):

- Вариант 1. В общем случае остаток переносим со счета 97 на счет 04. Это будет первоначальная стоимость. Устанавливаем оставшийся СПИ и с января амортизуем.
- Вариант 2. Если вы установите стоимостный лимит и оставшаяся стоимость лицензии на счете 97 окажется ниже этого лимита, тогда списываем этот остаток со счета 97 на счет 84 (86). И все.

Как с 01.01.2024 учитывать затраты на продление лицензии на осуществление деятельности?

В соответствии с ФСБУ 14/2022 разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности являются НМА (подп. «в» п. 6 ФСБУ 14/2022).

Для разрешений (лицензий) на осуществление отдельных видов деятельности стандарт закреплен учет только по первоначальной стоимости (п. 18 ФСБУ 14/2022).

В силу п. 16 ФСБУ 14/2022 при оценке НМА по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению (за исключением случаев, установленных этим стандартом, в частности, при осуществлении капложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта НМА (см. п. 28 ФСБУ 14/2022)).

Согласно подп. «н» п. 5 ФСБУ 26/2020, к капитальным вложениям относится, в частности, затраты на получение, продление, переоформление, подтверждение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

Таким образом, затраты на продление лицензии на осуществление деятельности необходимо относить на увеличение стоимости лицензии, учтенной в составе НМА.

Признаются ли объектами НМА интернет-сайты?

В соответствии с п. 13 ст. 2 федерального закона от 27.07.2006 №149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», сайт в сети интернет — совокупность программ для электронных вычислительных машин и иной информации, содержащейся в информационной системе, доступ к которой обеспечивается посредством информационно-телекоммуникационной сети интернет по доменным именам и (или) по сетевым адресам, позволяющим идентифицировать сайты в сети.

Одним из обязательных признаков, перечисленных в п. 4 ФСБУ 14/2022, является способность актива приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (подп. «г»).

Названное условие соблюдается не только при осуществлении торговли через сайт (прямая выручка), но и в случае, если сайт предназначен только для продвижения продукции (товаров, работ, услуг), так как он способствует получению экономических выгод за счет потенциального увеличения количества покупателей. Соответственно, такой сайт может быть признан объектом НМА, несмотря на отсутствие прямой возможности оценить прост количества покупателей и выручки.

Верно ли, что товарные знаки с 01.01.2024 не будут являться НМА и их необходимо списать на счет 84 (86) и отразить за балансом?

Согласно подп. «е» п. 8 ФСБУ 14/2022 не признаются НМА средства индивидуализации (фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания и др.), созданные собственными силами организации. Затраты, связанные с созданием таких объектов, признаются расходами периода, в котором они понесены.

Следовательно, если у организации имеются товарные знаки, созданные своими силами, то в силу подп. «в» п. 53 ФСБУ 14/2022 в межотчетный период балансовую стоимость таких объектов необходимо списать на нераспределенную прибыль (84 или 86 счета) и учитывать объекты за балансом.

Средства индивидуализации, в том числе товарные знаки, созданные сторонними лицами, признаются НМА.

С другими новыми ФСБУ можно ознакомиться в Telegram-канале <https://t.me/auditarte>, все материалы которого находятся в свободном доступе, подписка бесплатная. Мы специализируемся на аудите СРО и застройщиков, звяку на консультацию можно оформить на auditarte-director@mail.ru или на www.auditarte.ru.

Трубопроводная работа

Как ускорить замену изношенных сетей в ЖКХ



Владислав ТКАЧЕНКО,
генеральный директор Ассоциации
производителей трубопроводных систем

Жилищно-коммунальные услуги составляют основу комфортной жизни современного общества развитых стран. В 2024 году сложно представить жизнь без надежного и безопасного обеспечения холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, системами транспортировки и очистки сточных вод, без интернета, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, благоустройства территории населенного пункта.

Важно понимать взаимозависимость и взаимное влияние работы коммунальных сетей. Например, при аварии на сетях холодного водоснабжения отключается подача горячей водоснабжения и очень быстро теряется подпитка для контура теплоснабжения, при аварии на сетях канализации сразу же отключают холодное и горячее водоснабжение и теплоснабжение. При аварии на сетях электроэнергетики отключаются насосы, которые все приводят в движение (если не привезти генераторы). Соответственно, система коммунального хозяйства очень зависима и очень хрупка, что необходимо иметь в виду, анализируя ее износ.

К сожалению, обеспечение всего спектра услуг не всегда соответствует установленным стандартам, нормам и требованиям, о чем косвенно свидетельствуют данные Федеральной службы государственной статистики (Росстата). Говоря о проблеме высокого износа сетей водоснабжения и водоотведения, следует отметить следующее.

По данным Росстата, общая протяженность коммунальных сетей в России на 2022 год составляла 943 тыс. км, из которых сети водоснабжения — 575 тыс. км, сети водоотведения — 201 тыс. км, сети горячего водоснабжения и теплоснабжения — 167 тыс. км.

Ежегодная замена сетей с 2005 года (в средневзвешенном % состоянии) составляет в водоснабжении 1,1-1,6% (в среднем 1,3%) от общей протяженности водопроводных сетей, в водоотведении — 0,3-0,5% (в среднем 0,4%) от общей протяженности сетей водоотведения, в теплоснабжении и горячем водоснабжении — 1,8-3,3% (в среднем 2,5%) от общей протяженности сетей горячего водоснабжения и теплоснабжения, в то время как необходимое минимальное ежегодное обновление сетей водоснабжения и водоотведения должно быть не менее 3% при условии, что срок службы трубопровода 33 года (чаще всего в водоснабжении и водоотведении), и 4% при сроке службы 25 лет (чаще всего в горячем водоснабжении и теплоснабжении).

Низкие темпы замен привели к увеличению доли сетей, требующих замены: в водоснабжении с 34,5% в 2005 году до 43,3% в 2022-м, в водоотведении — с 29,3% в 2005-м до 46,6% в 2022-м, в горячем водоснабжении и теплоснабжении — с 25,2% в 2005-м до 30,3% в 2022-м. Однако эти данные совсем не соответствуют простым расчетам ежегодного старения по годам, если считать по тем же данным Росстата накопительным итогом, учитывая отклонения от норматива.

В год сети водоснабжения стареют в среднем на 3-1,3% = 1,7%, что в расчете на 17 лет 1,7% x 17 = 28,9% (напомним: по данным Росстата, в 2005-2022 годах — 8,8%, то есть разница в 3,3 раза).

В год сети водоотведения стареют в среднем на 3-0,4% = 2,6%, что в расчете на 17 лет 2,6% x 17 = 44,2% (напомним: по данным Росстата, в 2005-2022 годах — 17,3%, то есть разница в 2,5 раза).

В год сети теплоснабжения стареют в среднем на 4-2,5% (от 1,8% в 2022-м до 3,3% в 2006-м) = 1,5%, что в расчете на 17 лет 1,5% x 17 = 25,5% (напомним: по данным Росстата, в 2005-2022 годах — 5,1%, то есть разница в 5 раз).

Таким образом, реальная доля ветхих и аварийных сетей, подлежащих замене, существенно выше текущих показателей Росстата (водоснабжение 34,5+28,9 = 63,4%, водоотведение 29,3+44,2 = 73,5%, теплоснабжение 25+22,5 = 50,5%), даже если считать по данным Росстата (через отклонение от норматива накопительным итогом), а не ориентироваться на показатель «доля сетей, подлежащих замене» (термин не разъяснен в приказе утверждающего формы Росстата и является субъективной оценкой ресурсоснабжающей организации). К сожалению, точные масштабы проблемы можно узнать, когда будет проведена инвентаризация всех сетей с учетом единых актов их технического состояния по единым методикам и методологии, обновлены схемы водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения и теплоснабжения, приведены к общему смыслу понятия «авария» и «инцидент» и процедуры их фиксации и сведения, введена серьезная ответственность за неисполнение этих работ и за введение в заблуждение или халат-



SHUTTERSTOCK/POPOK

ность, а также решены другие задачи нормативного регулирования. Но уже сейчас понятно, что проблема существует и не может быть решена только за счет утвержденных на сегодня и индексированных тарифов.

Таким образом, более половины коммунальной инфраструктуры в нашей стране находится в плачевном состоянии и требует немедленной замены.

Откуда же появился этот износ? Почему сроки службы труб мы берем 33 и 25 лет?

Если обратиться к истории, то можно увидеть, что производство стальных труб в СССР составляло в 1990 году 24 млн тонн (против 2 млн тонн в ФРГ и 4 млн тонн в Японии), доля неметаллических труб от общего количества труб составляла в 1985 году в СССР 14,5% против 73,6% в США, производство труб из полимеров в России в 2000 году составляло около 20% от их производства в СССР в 1990-м.

Можно долго рассуждать о причинах, которые привели к текущему состоянию коммунальных сетей (коррозия, ненадлежащая эксплуатация, несвоевременная замена, изначальный выбор материалов с невысоким сроком службы), однако факт их удручающего состояния неоспорим.

Ежегодно ресурсоснабжающие организации сталкиваются с аварийными ситуациями, требующими ремонта или замены коммуникаций. Вместе с тем, они несут ответственность не только за качество предоставленных коммунальных услуг, но и за последствия аварий. Диапазон последствий вследствие критического состояния коммунальной инфраструктуры варьируется от малых утечек до крупных аварий, которые приводят к гибели людей и огромному экономическому ущербу.

Несмотря на принимаемые меры, высокая степень износа уже сейчас требует больших затрат, которые будут только возрастать. Ситуация усугубляется тем, что жилищно-коммунальная инфраструктура не финансируется достаточным образом, и, как следствие, субъекты жилищно-коммунального хозяйства не в состоянии самостоятельно нести затраты на проведение капитального ремонта и замены аварийных участков.

Мы попытались рассчитать необходимые затраты по посчитанной стоимости износа сетей в текущих ценах при минимальных расценках.

Для расчета выбираем для всех диаметров ПЭ-трубы с SDR 17 и средние значения диаметров, применяемых на различных наружных трубопроводах, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3):

	Водоводы	Уличная водопроводная сеть	Внутриквартальная и внутридворовая сеть
Протяженность, км	112 910,49	385 931,27	76 237,54
Из них нуждаются в замене, км	71 923,98213	245 838,22	48 563,31
Износ, %	63,70%	63,70%	63,70%
Средние значения диаметров, мм	800	400	250
Стоимость укладки 1 км с монтажом, тыс. рублей (НЦС 81-02-14-2022 Сборник №14 Наружные сети водоснабжения и канализации)	34 778,85	12 617,01	7 118,39
Стоимость перекладки, рублей	2 501 433 385,90	3 101 743 267,38	345 692 601,48
Всего стоимость перекладки, рублей			5 948 869 254,76

Наружные инженерные сети канализации из полиэтиленовых труб, разработка мокрого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3), глубина 3 м:

	Главные коллекторы	Уличная канализационная сеть	Внутриквартальная и внутридворовая сеть
Протяженность, км	46 763,96	85 278,99	68 632,89
Из них нуждаются в замене, км	34 371,5106	62 680,05765	50 445,17415
Износ, %	73,50%	73,50%	73,50%
Средние значения диаметров, мм	1000	800	315
Стоимость укладки 1 км с монтажом, тыс. рублей (НЦС 81-02-14-2022 Сборник №14 Наружные сети водоснабжения и канализации)	30 647,10	22 112,00	9 708,06
Стоимость перекладки, рублей	1 053 387 122,51	1 385 981 434,76	489 724 777,36
Всего стоимость перекладки, рублей			2 929 093 334,62

Тепловые и паровые сети в двухтрубном исчислении:

	Тепловые и паровые сети в двухтрубном исчислении до 200 мм	Тепловые и паровые сети в двухтрубном исчислении от 200 до 400 мм	Тепловые и паровые сети в двухтрубном исчислении от 400 до 600 мм	Тепловые и паровые сети в двухтрубном исчислении, прочие
Протяженность, км	124 183,14	26 680,28	9 460,11	6 896,49
Из них нуждаются в замене, км	62 712,4857	13 473,5414	4 777,35555	3 482,72745
Износ, %	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%
Средние значения диаметров, мм	125	300	500	1000
Стоимость укладки 100 м с монтажом, тыс. рублей (НЦС 81-02-13-2022 Сборник №13 Наружные тепловые сети)	1 656,23	4 570,79	9 051,5	21 312,34
Стоимость перекладки, рублей	1 038 663 001,91	615 847 282,96	432 422 337,61	742 250 715,42
Всего стоимость перекладки, рублей				2 829 183 337,89

То есть по минимальным расчетам необходимо 11 707 145 928 000 рублей для замены изношенных сетей. Безусловно, сделать это даже за 10 лет будет очень сложной задачей, но учитывая, что «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», утвержденная распоряжением правительства, содержит существенное увеличение темпов замены сетей, перспектива этого есть.

Исходя из состояния, в котором находится жилищно-коммунальные системы, неудивительно поступление большого количества жалоб жителей в органы местного самоуправления и ресурсоснабжающие организации. При этом мероприятия, проводимые на основании жалоб, не всегда приводят к удовлетворительному результату.

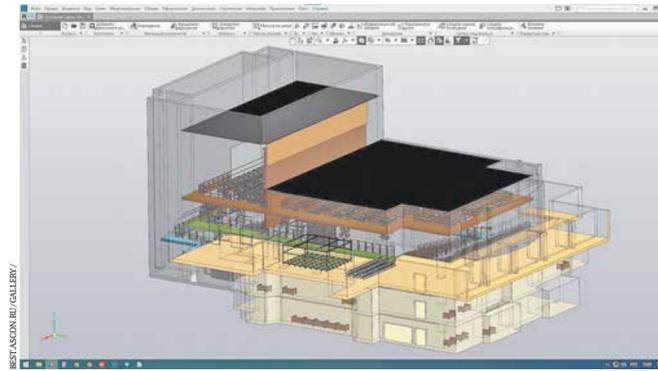
Органы местного самоуправления и ресурсоснабжающие организации не располагают средствами для полной замены сетей, следовательно, ремонт осуществляется выборочно, по мере возникновения аварийных ситуаций, на реконструкцию и устранение причин аварий средств из собственного бюджета не остается, а выделяемых субсидий крайне мало либо нет вовсе. Вследствие этого органы местного самоуправления и ресурсоснабжающие организации могут надеяться только на помощь из государственных бюджетов различных уровней, получение которой сопряжено с множеством бюрократических препятствий.

Жители, сталкиваясь с регулярным нарушением своих прав на качественные коммунальные услуги, вынуждены обращаться в правоохранительные органы, в первую очередь, в прокуратуру, поскольку основной ее функцией является надзор за соблюдением норм действующего законодательства.

Ясно, что нужны дополнительные инструменты стимулирования улучшения качества коммунальных сетей. Ими могут быть как детальное техническое обследование коммунальных систем органами местного самоуправления или ресурсоснабжающими организациями, так и смягчение требований к условиям предоставления субсидий и создание условий для привлечения частных инвестиций. В то же время, не стоит упускать возможности совместной работы (в том числе вынужденной) с правоохранительными органами, что позволит снизить степень износа коммунальной инфраструктуры, а гражданам — получать качественные и безопасные коммунальные услуги.

Требования к моделям

В столице вступили в силу новые требования к трехмерным моделям для получения АГР



BESTASCON/3D/COLLEGE

готовиться к новым требованиям и нарастить техническую базу».

Соответственно, Департамент информационных технологий города Москвы совместно с Комитетом по архитектуре подготовил изменения в регламент, описывающие технические требования к подготовке трехмерных моделей. В соответствии с корректным методом получения компьютерных изображений в высоком разрешении в регламенте были скорректированы соответствующие к ним требования.

Как отметили в Департаменте градполитики, «высокополигональные модели — это максимально точные копии оригинального объекта. Создание таких моделей необходимо в случае сверточного моделирования объекта или в том случае, если моделируемый объект планируется масштабировать. Низкополигональные модели, в отличие от высокополигональных, оптимизированы для быстрой загрузки и эффективности, сохраняя при этом ключевые детали объекта. Они имеют ограниченное количество поли-

гонов и используют единый текстурный атлас для экономии ресурсов».

В электронной форме услуги на портале mos.ru теперь вместо одного поля для добавления трехмерной цифровой модели проектируемого объекта капитального строительства стали доступны два: для загрузки файлов низкополигональных и высокополигональных трехмерных моделей в различных форматах.

Кстати, подать запрос на предоставление государственной услуги «Оформление свидетельства об утверждении АГР объекта капитального строительства в городе Москве» с марта этого года можно будет исключительно в электронном виде. Отметим, что в означенный период на оформление свидетельства поступило более 4 тыс. обращений, а всего с 2013 года этой услугой в электронном виде воспользовались почти 30 тыс. раз.

Теперь для того, чтобы оформить АГР на портале mos.ru, необходимо в каталоге услуг для бизнеса найти раздел «Строительство, реконструкция и ремонт», где следует перейти в раздел «Строительство» и выбрать услугу «Свидетельство об утверждении АГР». Через определенное время по итогам рассмотрения заявления свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения поступит в личный кабинет.

Правила ТИМ

Внедрение технологий информационного моделирования в стройкомплексе столицы

Владимир ТЕН

Московский стройкомплекс заслуженно пользуется репутацией испытательной площадки самых передовых технологий, которые потом расходятся по всем строительным площадкам страны.

В плане внедрения технологии информационного моделирования (ТИМ) Москва также «впереди планеты всей». В конце декабря в столице прошла стратегическая и в какой-то мере итоговая для 2023 года сессия «Переход на ТИМ для застройщиков». Эксперты и специалисты в области ТИМ из Департамента градостроительной политики столичного правительства, финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», банка ВТБ, ГБУ «Мосстройинформ», НПЦ «Развитие города», Renga Software, ГК «КОРТРОС», а также Колледжа современных технологий имени Героя Советского Союза М. Ф. Панова и Московского государственного строительного университета рассказали о самых современных цифровых продуктах и решениях в этой области.

Прежде всего сотрудники Департамента градостроительной политики и подведомственного ему ГБУ «Мосстройинформ» проинформировали участников мероприятия о



MOS.RU

«Правила применения ТИМ — это система стандартов и методических документов, устанавливающая единые принципы создания и ведения информационной модели, — подчеркнул Роман Гнездилов. — Сейчас в работе уже восемь документов, а всего планируется выпустить 16, два из них на данный момент готовы и доступны на портале «СтроимПросто». Он особо отметил, что выработанные правила призваны обеспечить юридическую чистоту в интересах всех участников процесса, в том числе регуляторных органов, занимающихся стандартизацией в сфере строительства. Кстати, процесс работы над правилами продолжится и в 2024 году.

Тему цифровой трансформации московского стройкомплекса, в том числе через проекты экосистемы «СтроимПросто», поддержал начальник управления цифровизации ГБУ «Мосстройинформ» Владимир Герц, отметивший, что в экосистему входят калькулятор процедур, карта цифровых решений, виртуальные туры по программе реновации, а также общая база знаний. Кстати, в 2024 году на портале «СтроимПросто» появятся также новые сервисы, такие как «Видеотека» и «Календарь мероприятий».

«Стройкомплекс поддерживает развитие технологий информационного моделирования, — отметил начальник управления. — Здесь разрабатываются стандарты и методические рекомендации, а также проводятся мероприятия для молодых специалистов и студентов, которые популяризируют технологии информационного моделирования, в том числе хакатон «СтроимПросто» по ТИМ-моделированию».

Состязания для профессионалов

Подведены итоги конкурса профессионального мастерства по 3D-моделированию среди работников предприятий специализированной техники

Владимир ТЕН

Объединяющая производителей сельхозтехники, строительно-дорожных машин и пищевого оборудования Ассоциация «Роспецмаш» и крупнейший разработчик, поставщик программного обеспечения и интегратор в сфере автоматизации проектной и производственной деятельности компания АСКОН объявили итоги конкурса профессионального мастерства по 3D-моделированию.

Конкурс прошел уже во второй раз (и есть все признаки, что он станет традиционным) и собрал представителей полутора десятков предприятий — производителей специализированной техники. По условиям конкурса участники должны были спроектировать раму полуприцепа, произвести прочностной расчет спроектированной конструкции и предоставить полный комплект конструкторской документации. На все про все конкурсантам отводилось всего 4,5 часа.

Отметим, что в своей оценке представленных работ эксперты должны были учесть весь комплекс усилий по выполнению поставленного задания, в том числе расчеты и конструкторскую документацию, использование компоновочной геометрии и приложений для проектирования металлоконструкций и трубопроводов.

По итогам конкурса победителем стал инженер-конструктор 1-й категории из компании «Вологодские машины» Александр Драмарецкий. На втором месте оказались сразу двое: инженер-технолог ООО «НПП «Орион» Василий Анпилов и руководитель конструкторской группы вальцовых техники ООО «Завод «Дорожных машин»



АСКОН.RU

Александр Молчанов. «Бронзу» получили также два соискателя — инженеры-конструкторы 2-й категории ООО «Челябинский компрессорный завод» Сергей Кулагин и Илья Хазов.

Кроме того, специальными призами жюри были отмечены главный специалист КБ Трансмиссий АО «БАЗ» Сергей Картавенко и инженер-конструктор 1-й категории ООО «Вологодские машины» Иван Котиков.

Подводя итоги конкурса, руководитель Ассоциации «Роспецмаш» Алла Елизарова сказала: «Мы проводим конкурс второй год подряд, и нам интересно наблюдать за его развитием, как на него откликаются предприятия. С каждым годом хотелось бы видеть все больше и больше участников. Желаем победителям конкурса быть смелыми в решении тех задач, которые стоят на их пути».

Отвечая на поздравления, своими впечатлениями в прямом эфире поделились и сами победители. Так, Василий Анпилов считает, что «время, отведенное на выполнение задания, оптимально и позволило проявить себя тем, кто умеет проектировать быстро». Кроме того, представители Челябинского компрессорного завода Илья Хазов и Сергей Кулагин предложили проводить конкурс как между отдельными участниками, так и между сборными командами, которые можно было бы формировать из специалистов разных предприятий.

ПРОИЗВОДСТВО

Анна СЛАВИНСКАЯ

После ухода с российского рынка зарубежных производителей металлоконструкций строительные компании были в легком недоумении: вроде бы российские предприятия производят изделия из металла могут, но если речь идет о сложных технологиях или нестандартных формах — подрядчиков не найти. Генеральный директор ЗМК МАМИ Александр ЦАРЁВ рассказал «Строительной газете» о причинах недоверия застройщиков к российским производителям и чем на самом деле для отрасли обернулось импортозамещение.



Александр Валерьевич, расскажите про импортозамещение и участие в нем вашего завода. Импортозамещение сейчас на подъеме. Не отстает и наш завод: за последние полтора года мы успешно освоили производство движущих металлоконструкций. В частности, это раздвижные и съемные кровли и стены. Раньше их производили для российских заказчиков в основном зарубежные компании, которые были фактически монополистами, убеждая своих клиентов — в том числе в России — в преимуществе своей продукции. Мы теоретически могли изготовить все по высшему разряду, но не было реальных примеров и возможностей убедить застройщиков выбрать нас. Вполне вероятно, что какая-то часть работы и передавалась российским производителям, но есть один нюанс — это все-таки не наша технология производства, поэтому она должна контролироваться зарубежными специалистами. Я имею в виду технологию производства не отдельных частей, а всей кровли. Это металлоконструкция, которую уже можно использовать.



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

В рамках импортозамещения расширение использования металлоконструкций на российских стройках

Сегодня вы получаете такие заказы. Расскажите о них подробнее: что именно делается раздвижным и какие это могут быть объекты?

В первую очередь речь идет о раздвижных кровлях. Допустим, есть какое-то пространство, и архитектор сообщает, что в летнее время нужно, чтобы кровля раскрывалась. Мы не говорим сейчас про какие-то большие проекты; это не стадионы, хотя почему-то все представляют именно их. Технология изготовления раздвижных металлоконструкций часто применяется и в маленьких проектах: театрах, беседках, кинотеатрах, особенно в южных регионах.

Сегодня мы имеем компетенцию и опыт производства, поставки и сборки конструкций полностью для всего проекта. Используя эти навыки, можем предложить работоспособную конструкцию «от и до», которая подойдет как для средней полосы России, так и для юга. Что интересно, там, как правило, используется не совсем стандартная карбоновая сталь, а нержавейка, дуплексная сталь, биометалл.

Сейчас идет активное строительство из стали, тех же складов. По данным Ассоциации стального строительства, рост уже составил 11%, до 2026 года ожидается рост еще на 23%. Вы производите металлоконструкции для складов «Русской картошки», которые позволяют сначала сделать маленький склад, потом к нему пристраивать дополнительные помещения. Насколько это новая технология?

Как говорится, новое — это хорошо забытое старое. Для «Русской картошки» мы действительно изготавливаем сборные металлоконструкции, и не только для склада, но и для производственного помещения. У них изначально по проекту заложена возможность пристроить здание, а в бетоне это сделать сложнее. Если вы достраиваете, перестраиваете, реконструируете объект, — металл вне конкуренции: он позволяет сделать быстро, просто и именно в том конструктиве, который нужен.

Есть у завода какие-то проекты, интересные с точки зрения архитектуры, урбанистики?

Есть два таких проекта, они находятся на стадии инженерных изысканий. Информация пока не разглашается, но, поверьте, это не менее амбициозные стройки, чем дом культуры ГЭС-2, Патриарший мост или логистический центр в Усть-Луге, в реализации которых мы принимали или принимаем участие.

Что она из себя представляет? Представьте слоеный пирог или сэндвич, где внешние слои листа — одна сталь, а в середине и внутри — другая, более дешевая. Например, дуплекс нержавейка с черным металлом или дуплексная сталь с титаном, или черная сталь с титаном — все имеют определенные преимущества. Цена ниже, чем у нержавейки, а качество такое же. Точнее говоря, цена ниже, а нержавеющие способности и внешний вид точно такие же, как у нержавейки в чистом виде.

Отличие тоже есть — трудности при резке при сварке. Здесь необходимо применять новые технологии, которые мы уже успешно освоили. У нержавейки имеются собственные сложности сварки. Если мы используем титановые покрытия для внешних слоев и более простые для внутренних, то нужно применять совсем другие технологии резки.

В любом случае, все новые технологии — будь то дуплексные стали или раздвижные металлоконструкции — дают российским строителям и архитекторам невероятные возможности для творчества и все большего применения металла при возведении современных зданий.

Какие объекты могут строиться из дуплексных сталей?

Все зависит от замысла архитектора: это могут быть театры, кинотеатры, бассейны, спортивные сооружения — все, что требует красоты, творческой мысли и легкости, воздушности. Дуплексная сталь может серьезно удешевлять проект. Но есть еще одно преимущество: она позволяет сделать конструкцию прочной и при этом очень легкой.

Какие еще новшества внедряются сегодня?

С уходом зарубежных производителей для нас открылись новые горизонты, например, мы успешно внедряем технологию производства взрывозащитных стен для нефтяной и газовой промышленности. Такое производство востребовано на рынке, но раньше этот сегмент занимали иностранные компании. Здесь необходимо применять особые расчеты, присутствует инженерная составляющая. Это уже не конструкция по чертежам, которые нам дает заказчик, а изделия, которые мы предлагаем — с техническими параметрами и характеристиками. Под них уже инженеры, проектировщики и конструкторы проектируют необходимые сооружения.

Сейчас идет активное строительство из стали, тех же складов. По данным Ассоциации стального строительства, рост уже составил 11%, до 2026 года ожидается рост еще на 23%. Вы производите металлоконструкции для складов «Русской картошки», которые позволяют сначала сделать маленький склад, потом к нему пристраивать дополнительные помещения. Насколько это новая технология?

Как говорится, новое — это хорошо забытое старое. Для «Русской картошки» мы действительно изготавливаем сборные металлоконструкции, и не только для склада, но и для производственного помещения. У них изначально по проекту заложена возможность пристроить здание, а в бетоне это сделать сложнее. Если вы достраиваете, перестраиваете, реконструируете объект, — металл вне конкуренции: он позволяет сделать быстро, просто и именно в том конструктиве, который нужен.



ПРОИЗВОДСТВО

Мощности отечественного производства В Москве запущен первый завод по выпуску стальных анкеров

Сергей ВЕРШИНИН

Анкеры — ключевой элемент для крепления тяжелого оборудования и строительных конструкций. Благодаря использованию современных технологий и тщательно подобранному оборудованию они обеспечивают надежное крепление и долговечность строительных объектов.

Впервые эти технологичные крепления начали использовать в 1927 году в США, в Россию анкеры пришли намного позже. Еще несколько лет назад главным их поставщиком была Европа, сегодня же в России появился отечественный производитель анкерного крепежа, полностью соответствующего потребностям строительной отрасли, всем современным стандартам. Новое производство основанной в 2019 году Владиславом Козловым компании «ВСВ» включает в себя цеха штамповки, высадки, накатки и нарезки, сборки и фасовки. Этот проект стал возможен благодаря грантовой поддержке Фонда «Московский инновационный кластер» и программе импортозамещения.

Как все работает?

Процесс создания стальных анкеров отличается уникальностью. Каждый его этап имеет свои особенности и требует наличия специализированного оборудования, которое необходимо выбирать с особой тщательностью. С уходом иностранных поставщиков самыми сложными аспектами в производстве этого продукта в России стали поиск и закупка сырья.

Для развития производства стальных анкеров компанией намечены две фундаментальные задачи. Во-первых, стабилизировать работу по закупке сырья. Во-вторых, продолжать исследование для разработки новых видов анкеров и с расширением размерного ряда уже выпускаемых. Сейчас есть две линейки — коммерческие анкеры и профессиональные, выпускающиеся под брендом Graf. Благодаря тщательному анализу европейского, китайского и российского рынков про-



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ



Сергей АЛЕХИН, президент Фасадного Союза:

«Продукция отечественного производства сегодня востребована и отвечает необходимым критериям качества и надежности — это говорит о соответствующей квалификации специалистов, многолетнем опыте, о необходимых мощностях производства и ресурсах для реализации проектирования, производства, монтажа российских фасадных систем и конструкций»

изводства анкеров «ВСВ» накопила богатый опыт и развила свою экспертизу в вопросах производства продукта, что позволило компании за год произвести более 50 млн анкеров высокого качества.

Посетивший недавно первый отечественный завод стальных анкеров президент Фасадного Союза Сергей Алехин отметил: «Эмоции исключительно положительные — как минимум от того, что оно есть и работает! Мне 20 лет говорили, что это невозможно, а задачи и

мелкие проблемы они решат. И будут у нас на фасадах замечательные отечественные стальные анкеры и отечественные пластиковые анкеры с отечественными распорными стальными элементами!»

От идеи до готового продукта

В последние годы в России активно развивается строительство, что требует качественных и надежных материалов. Одним из таких материалов и являются стальные анкеры — ключевые элементы для крепления тяжелых строительных конструкций. Анкеры — многокомпонентные изделия, изготавливаемые из высокопрочной стали. Они используются для крепления конструкций из железобетона, металлических каркасов и других тяжелых элементов.

Производство анкеров начинается с разработки концепции и проектирования. Затем следует этап закупки сырья — стали, которая должна соответствовать определенным стандартам качества и прочности. После чего начинается сам процесс производства, состоящий из нескольких основных этапов:

1. Обработка стали — на этом этапе металл подвергается механической обработке, чтобы получить калиброванную проволоку для будущих анкеров;
2. Холодная высадка и накатка — процессы создания формы и резьбы шпильки;
3. Штамповка — формирование гильзы анкера;
4. Сборка — формирование многокомпонентного анкера происходит на автоматической линии.

Производство стальных анкеров демонстрирует сегодня рост и развитие, обеспечивая строительную отрасль высококачественной и надежной продукцией. Использование современного оборудования и технологических инноваций в производстве позволяет всесторонне удовлетворять потребности рынка. Дальнейшее развитие российского производства стальных анкеров будет способствовать повышению качества строительных работ и обеспечению безопасности конструкций.

КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Шестнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов: компоненты: смолы, добавки, термостабилизаторы, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовое волокно, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Иммерсионные и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Пятнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Информационная поддержка:

Информационная поддержка:

Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
135 230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, стрелочный 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988 1620
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор:
Мир-Экспо

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

15-19 АПРЕЛЯ SOCHI 2024

ПАРК НАУКИ И ИСКУССТВА «СИРИУС»

10000

УЧАСТНИКОВ

350

МЕРОПРИЯТИЙ

750

СПИКЕРОВ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА

SOCHICONGRESS.RU

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Пятнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители, и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, шестереночные, осевые, осевые (шнековые), шпеллерные насосные установки, обрабатывающие станки, и т.д.)
- Конечная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Параллельно проводится выставка:

КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Шестнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Информационная поддержка:

Информационная поддержка:

Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
135 230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, стрелочный 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988 1620
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор:
Мир-Экспо



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Член-корреспондент Петровской академии наук и искусств Валерий Габрусенко об архитекторе Борисе Гордееве и его «истории в камне»

Театральный дом

В Улан-Удэ построят здание для театра «Байкал»



THEATRE-BAIKAL.RU

Кстати

■ Театрально-культурный центр «Байкал» — один из важнейших центров культуры Дальнего Востока, бережно хранящий крупицы уникального культурного наследия бурятов. В репертуаре «Байкала» — концерты, этнобалеты, оперы, музыкально-хореографические спектакли, сюжеты которых взяты из легенд и мифов народов Бурятии и Монголии. Проекты и выступления театра «Байкал» неизменно входят в число ярких событий культурной жизни не только Бурятии, но и России и зарубежья. Творчество театра представлено музыкой, песнями и танцами народов, проживающих в Бурятии, а также танцами народов Азии.

Оксана САМБОРСКАЯ

В Улан-Удэ началось строительство здания театра «Байкал», первый камень и капсула времени были заложены в декабре прошлого года.

Здание расположено в границах улиц Свободы и Советской и набережной реки Уды. Новый театрально-культурный центр «Байкал» площадью 19 тыс. квадратных метров будет включать в себя два зала на 300 и 1000 мест, оборудованных по последнему слову техники. Большой зал будет с амфитеатром и балконом, а также сценой, обеспечивающей возможность проведения театральных спектаклей, шоу-программ, музыкальных и балетных постановок со всеми необходимыми технологическими помещениями и оборудованием. В малом зале предусмотрены трансформируемые кресла. Также в здании будет четыре балетных зала, оркестровый и хоровой репетиционные залы, вокальные классы и кабинеты, студии звуко- и видеозаписи, фотостудия и другие помещения.

Предусмотрена организация театральной площадки и летней фестивальной площадки. Территорию вокруг здания благоустроят: появятся необходимые подъезды и пешеходные дорожки, малые архитектурные формы, озеле-



THEATRE-BAIKAL.RU

нение. Само здание, подъезды к нему и автостоянку обеспечат всем необходимым для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

Планировочные решения прорабатывались совместно с художественным руководителем театра, чтобы учесть все потребности прославленного коллектива.

Внешне театрально-культурный центр представляет собой композицию из двух элементов: основной горизонтальный объем здания дополняется вертикальным высоким сквозным атриумом. Взаимодействие этих

элементов создает уникальные пространственные сочетания и архитектурные решения, придающие объекту особую выразительность и индивидуальность. Фасады, являющиеся олицетворением замерших волн Байкала, которые, гармонично переплетаясь, образуют различные традиционные символы: на перфорации нанесен национальный бурятский орнамент — «плетенка», что означает счастье и благополучие, а золотые волнообразные элементы символизируют лучи солнца и богатство байкальской области рассыпным золотом.

Особое внимание уделяется фасаду атриумного пространства, где из сплетения волн возникает образ бараньего рога — символа изобилия и богатства.

В проекте активно используются большие площади современных витражных конструкций, отражающих окружающую природу и объединяющих ее с самим зданием, создавая единое целое. За витражным остеклением предлагается устройство декоративных вертикальных алюминиевых ламелей. Волнообразность фасада возникает за счет различного сечения ламелей и хорошо просматривается при движении вдоль здания. Благодаря такой архитектурной концепции центр становится визуальным символом местности, настоящим памятником Байкалу.

Театр — первый объект, который начинают строить в рамках утвержденного мастер-плана. Всего было разработано 25 мастер-планов для дальневосточных городов, в том числе для Улан-Удэ. Такие мастер-планы, рассчитанные до 2030 года, предусматривают обновление жилищного фонда, строительство социальных объектов, благоустройство территорий, модернизацию транспортной и коммунальной инфраструктур, развитие курортных зон.

Еще одна отличительная черта театра — он реализуется в рамках нового механизма государственно-частного партнерства «Дальневосточная концессия»: инвесторы создают инфраструктуру за свой счет, а государство расплачивается за нее в течение 10-20 лет, уже получая доходы от работающего предприятия. Стоимость строительства «Байкала» — 4,7 млрд рублей, из них 1,7 млрд будет выделено из федерального бюджета в виде капитального гранта, остальные средства предоставит банки-партнеры и сам инвестор УК «Инфратех Концессии».

Завершить строительство планируется в 2026 году.



Сергей ДЕРЕВЯНКО,
председатель
Совета директоров УК
«Инфратех Концессии»:
«В Республике Бурятии, как и в любом другом регионе, наша первоочередная задача — создать условия для жизни людей, культурный сервис, музеи, возможности для обучения и занятий спортом, качественное здравоохранение. Решить эти задачи, чтобы города являлись центром притяжения, помогают инструменты ГЧП и федеральные меры поддержки»



УК «ИНФРАТЕХ КОНЦЕССИИ»