



Издаётся
с апреля 1924

98 **99** 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№10 (10738) 24 марта 2023

Все дороги ведут к РИМу

В России началось
внедрение ресурсно-
индексного метода
ценообразования

Алексей ТОРБА

Переход на ресурсно-индексный метод (РИМ) определения сметной стоимости строительства стал главной темой сразу двух важнейших мартовских отраслевых мероприятий. Сначала РИМ обсуждался на заседании секции «Ценообразование. Актуальные проблемы и решения» в рамках состоявшегося в Екатеринбурге при поддержке Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Минстроя России Международного форума о закупках в строительстве и проектировании World Build/State Contract. А на днях РИМу было посвящено общероссийское совещание, прошедшее под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова в Красноярске на площадке XI Архитектурно-строительного форума Сибири.

Если в Екатеринбурге преимущественно говорили о наиболее существенных эффектах от определения сметной стоимости строительства по-новому и о законодательной работе в этой сфере, то в Красноярске уже делились практикой безболезненного перехода от уже привычного базисно-индексного метода к РИМ. В частности, как сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, в I квартале 2023 года на РИМ перешли 7 регионов: Приморский край, Ивановская, Курская, Нижегородская, Новосибирская, Оренбургская и Ростовская области. Еще 10 субъектов РФ — республики Карелия, Крым, Татарстан, Алтайский и Краснодарский края, Архангельская, Иркутская, Кировская, Новгородская и Сахалинская области — перейдут на него во II квартале.

Также замминистра отметил, что в 2023 году переход на РИМ будет осуществлен и в отраслевых стройкомплексах, имеющих свою специфику. На текущий момент Минстрой России совместно с госкомпаниями уже ведет сопоставительные пилотные расчеты стоимости строительства по базисно-индексному и ресурсно-индексному методам.

с. 5

Строить — не ломать

Сибиряки о восстановительных работах
на новых российских территориях



Александр РУСИНОВ

В повестку открытого выездного заседания Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ, состоявшегося недавно в Новосибирске в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства», вошли вопросы восстановления новых территорий. Ранее на полях этого мероприятия обсудили схожую тему ликвидации последствий стихийных бедствий.



Выводы получились во многом схожие.

В частности, председатель профильного думского комитета Сергей Пахомов сообщил, что в настоящее время

на новых территориях восстановительными работами занимается около 50 тыс. строителей из разных городов страны. Очевидно, что масштаб работ и специфические условия их выполнения неизбежно порождают проблемы, требующие безотлагательного решения. По его словам, в этих целях при Минстрое России было даже создано отдельное подразделение.

Сергей Пахомов предложил участникам ликвидации последствий боевых действий активнее делиться информацией о накопленном в данной сфере опыте, о проблемах и пообещал содействие в их решении. В качестве позитивного примера он отметил успешную работу, проделанную на подведомственных участках Мариуполя строителями из Сибири.



Подробнее об этом рассказал министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков: «Тема эта для региона абсолютно новая, поэтому в оперативном порядке приходилось принимать много нестандартных решений. Мы подключились к проекту в августе 2022 года. Работаем в жилых кварталах, расположенных в районе «Азовстали». Предварительно разобрали завалы и провели обследование технического состояния сохранившихся несущих конструкций».

с. 6



«Наперекор вызовам»:

Какие точки роста могут быть сегодня у стройкомпаний? **с. 8-9**

КОРОТКО

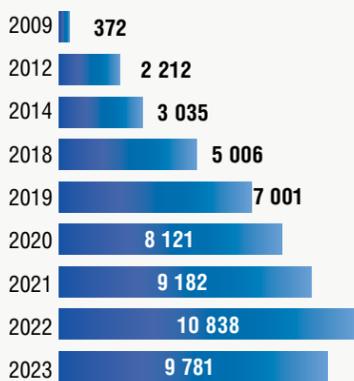
НАРАЩИВАТЬ ТЕМПЫ

За 2 месяца 2023 года ввод жилья в России составил 20,3 млн кв. метров, это на уровне аналогичного периода прошлого года, из них многоквартирных домов (МКД) — 8,6 млн «квадратов», индивидуального жилищного строительства — 11,7 млн. На совещании с субъектами РФ заместитель главы Минстроя России Никита Сташин сообщил, что результаты по вводу МКД превышают показатели аналогичного периода 2022 года на 11,8%. Он также отметил важность наращивания темпов жилищного строительства, ввода жилья на уровне не ниже прошлого года, вовлечения в оборот новых земельных участков, увеличения градостроительного потенциала, запуска новых проектов и обратил внимание на ответственность региональных властей за корректное предоставление данных, характеризующих жилищное строительство и качество планирования на местах.

СИТУАЦИЯ В СТОЛИЦЕ

По словам руководителя Департамента градостроительной политики Москвы Сергея Левкина, в бывших промышленных зонах с начала года введено в эксплуатацию 38 объектов общей площадью более 1,6 млн кв. метров, включая 851 тыс. кв. метров жилья; всего же с 2011 года в бывших столичных промзонах возведено более 1,1 тыс. объектов общей площадью 37,5 млн кв. метров (из них 15,7 млн жилых «квадратов»). По информации заместителя мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимира Ефимова, Москва лидирует среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам (22,3 млрд рублей в феврале, или 24,9% от общероссийского объема льготной ипотеки). По сообщению руководителя управления Росреестра по Москве Игоря Майданова, в феврале на первичном и вторичном городских рынках недвижимости количество договоров ипотечного жилищного кредитования выросло к январю на 38,3%. По итогам февраля в последние 15 лет объемы ипотечных сделок в столице увеличивались в среднем на треть ежегодно, хотя по сравнению с рекордным прошлогодним февралем сейчас снижение составило 9,7%. При этом в проектах комфорт- и бизнес-классов в «старой» Москве в феврале было реализовано 3 тыс. лотов (-3% за месяц) общей площадью 146,6 тыс. кв. метров (-6%); размер продаваемых площадей сохранился на прежнем уровне, бюджеты покупки возросли на 4%, ипотекой воспользовались 75% покупателей (+1%). По данным консалтинговой компании VSN Realty, объем выручки застройщиков составил при этом 43,4 млрд рублей.

Показатели февраля по регистрации ипотечных сделок в Москве за 15 лет



Источник: Росреестр

Когда проект станет хорошим

Профсоюз обозначил необходимые условия повышения качества проектирования



Сергей ВЕРШИНИН

Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ провел круглый стол на тему «Повышение качества проектирования». Мероприятие прошло при участии представителей Минстроя России, Главгосэкспертизы, Счетной палаты и руководителей профессиональных ассоциаций. Последние как раз и озвучили ряд инициатив, которые позволят вывести институт проектирования в строительстве на принципиально новый уровень.

Как подчеркнул, открывая заседание, председатель профильного комитета нижней палаты парламента Сергей Пахомов, «хороший проект — это не только безопасность и адекватная стоимость возведенного здания, но и срок строительства, который напрямую зависит от качества проектирования».

«Однако сегодня практически любой проект в процессе строительства подвергается бесконечному количеству корректировок, и, как следствие, сроки окончания строек постоянно сдвигаются вправо вплоть до бесконечности, что влечет за собой увеличение

финансирования, — посетовал депутат. — Для качественного проекта необходима качественная исходно-разрешительная документация, которую предоставляет проектировщику заказчик».

О проблемах, сложившихся в системе госзаказа на строительные работы, говорил и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков: «Главная из них — это отсутствие заинтересованности в формировании грамотного проектного задания». Единственным критерием, который, по его словам, позволяет сейчас оценивать, состоялось проектирование или нет, — это государственная экспертиза. «И, к сожалению, это не мотивирует ни заказчика, ни, безусловно, разработчика проектной документации (ПД) делать ее качественно, — констатировал он. — В связи с этим наше предложение заключается в том, чтобы сам процесс проектирования из какого-то случайного, стороннего переходил в основной».

Глава нацобъединения также напомнил, что с этого года вступил в силу национальный стандарт (ГОСТ Р 70 108-2022) «Документация исполнительная. Форми-

рование и ведение в электронном виде», который разрабатывался НОСТРОЙ совместно с Союзом строительных компаний Урала и Сибири. Антон Глушков призвал коллег-строителей пользоваться этим документом, обозначив его основные преимущества. В частности, по его словам, в цифровом формате исполнительная документация формируется гораздо быстрее и с меньшими затратами. Кроме того, это позволяет отследить коллизии и расхождения в ПД фактически построенного объекта, исправить ошибки, привести проект в соответствие. «Однозначно нужно двигаться в этом направлении, потому что без оцифровки всего процесса строительства о дальнейшем повышении качества проектирования речи быть не может», — уверен Антон Глушков.

В свою очередь, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) Анвар Шамузафаров подчеркнул необходимость более тесного увязывания процессов проектирования и строительства, в том числе путем обеспечения баланса прав и ответственности специалистов, внося для этого законодательные изменения не только в Градостроительный кодекс РФ, но и в Гражданский. В частности, по мнению главы НОПИЗ, важно повысить объем прав архитектора и инженера-проектировщика до уровня уже имеющейся у него правовой ответственности. При этом решение технических отраслевых вопросов необходимо передать с уровня правительства России на уровень профессионалов Минстроя России.

Подводя итог круглого стола, Сергей Пахомов заявил, что состоявшаяся в Госдуме встреча послужит сигналом всем заинтересованным участникам процесса о том, что в активную фазу переходит работа по поиску оптимальных решений. «Я по-прежнему выступаю за то, чтобы избегать максимальной зарегулированности, и верю, что рынок может самостоятельно отладить большую часть процессов. А мы просто должны дать необходимый инструментарий», — резюмировал депутат.

Показать класс

У российских ЖК появилась новая система сертификации

Оксана САМБОРСКАЯ

Всесторонняя независимая проверка жилых зданий и внутренних помещений с точки зрения класса, безопасности и качества строительства — такова цель Urban Grade — первой потребительской сертификации на рынке новостроек.

Рынки разных отраслей экономики сегодня настолько перенасыщены предложением, что покупателя не могут удовлетворить заявления компаний о качестве и безопасности продукта: ему нужны подтверждения. Если независимая сторона установит, что товар соответствует принятым в стране стандартам, то можно с уверенностью сказать — продукт найдет свой рынок сбыта. Именно сертификация является одним из важнейших факторов увеличения спроса, повышения конкурентоспособности бренда и прибыльности бизнеса. Данное правило касается и строительной отрасли.

Разработчиком Urban Grade выступил оргкомитет премии Urban Awards, которой в этом году исполняется 15 лет. Накопленные за это время опыт и знания в области экспертизы готовых и строящихся жилых комплексов (ЖК) позволили оргкомитету выйти на совершенно новый уровень и создать сертификат для каждого класса объектов.

Urban Grade оценивает все, что важно для жизни людей. Во главу угла ставятся безопасность, комфорт и качество конкретного объ-

екта с точки зрения потребительских предпочтений. Тестированием будущей системы сертификации команда Urban Awards занималась на протяжении трех лет, через экспертизу уже прошли пять пилотных объектов (среди них, к примеру, проекты компании Sminex и MR Group).

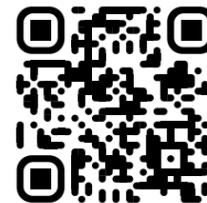
В общей сложности установлено более 300 параметров оценки, которая будет проводиться по следующим критериям: инфраструктура (расположение и транспортная доступность, локационные преимущества ЖК, функциональность и возможности коммерческих помещений); общественные пространства (архитектура, благоустройство, места общего пользования, паркинг и кладовые); квартиры и апартаменты (планировочные решения, отделка); инженерные системы и техническое оснащение (лифты, «умные» технологии и т. д.).

Уже сданные новостройки будут проверять дважды — документально и очно, с посещением объекта, а строящиеся ЖК — трижды: на этапе строительства, после ввода в эксплуатацию и по готовности проекта, с выездом на стройплощадку. Если объект соответствует заданным параметрам менее чем на 70%, ему будут даны рекомендации по улучшению, для остальных же предусмотрена следующая оценочная шкала (по возрастающей): «сертифицирован», «серебро», «золото», «платина».

«Urban Grade проверяет новостройки по четырем большим группам, на все 360 градусов с точки зрения важности запросов покупателей, — рассказала «Стройгазете» руководитель проекта Urban Grade Лейла Гитинова. — Мы оцениваем не только базовые, но и дополнительные параметры, которые застройщики интегрируют в свои проекты, чтобы улучшить их качество и комфорт проживания. К таким, например, относятся уникальные системы очистки воздуха и воды, благоустройство двора с применением ландшафтного дизайна и разделением на возрастные группы, функциональное использование общественных зон (организация комьюнити-центров, спа-зон, лобби) и многое другое».



Ольга ХАСАНОВА,
генеральный директор
Urban Awards:
«Наша цель — стать сертификацией №1 на рынке недвижимости. Все международные и отечественные системы, которые были и есть в России, акцентируются на эко-технологиях и «зеленых» стандартах. Наш продукт про то, что нужно и важно будущим жителям комплексов, — качество, безопасность, комфорт. Сертификация Urban Grade станет гарантией качества для покупателей и дополнительным конкурентным преимуществом для застройщиков»



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

НОВОСТИ

Сергей ВЕРШИНИН

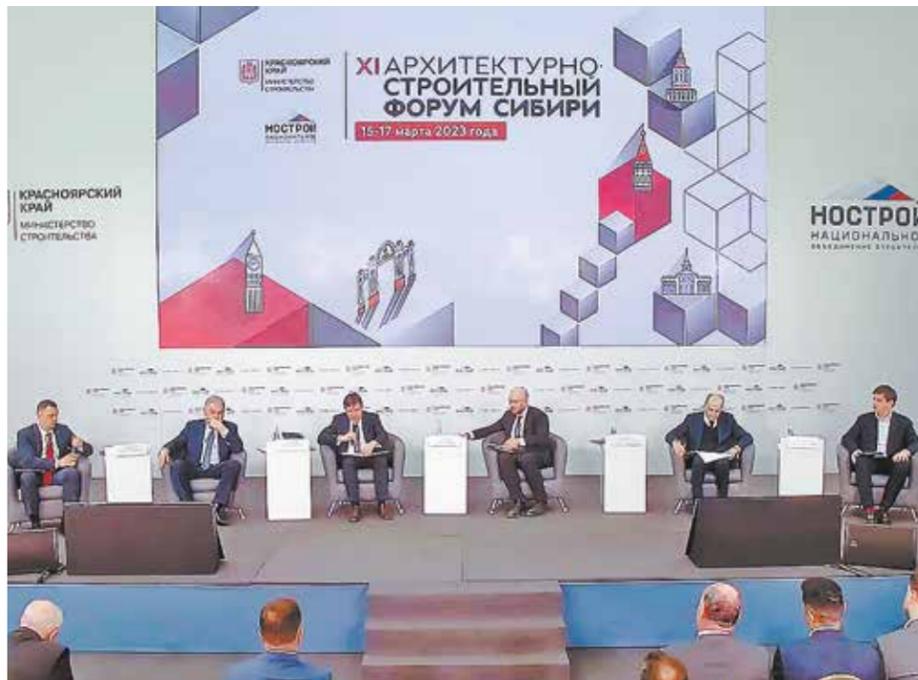
Объединяя интересы

Предстоящую работу Строительного консорциума обсудили в Красноярске

В рамках XI Архитектурно-строительного форума Сибири, прошедшего на прошлой неделе в Красноярске, состоялось первое заседание Консорциума по выработке технологической и инновационной политики в области строительства. Мероприятие провел президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков — как руководитель базовой организации Строительного консорциума (СК). На совещании обсуждались ключевые предложения по обеспечению инновационного развития проектно-исследовательской деятельности и строительства, а также по изменению федерального законодательства для поддержания динамики роста инновационной деятельности и расширенного применения ее результатов.

По словам Антона Глушкова, которые приводит пресс-служба отраслевого профсообщества, «если ранее все цепочки потребителей финансово-промышленной группы, наука и бизнес существовали самостоятельно, то благодаря Строительному консорциуму появилась возможность объединить все интересы на одной платформе и выбрать те направления деятельности, которые актуальны на сегодняшний день».

В свою очередь, заместитель главы Минстроя России Сергей Музыченко отметил, что СК призван консолидировать научные исследования и инновации в стройотрасли, внедрение новых материалов и технологий, которые позволят повысить безопасность и надежность будущих зданий и сооружений, сократить издержки в инвестиционно-строительном цикле. Он уточнил, что консорциум объединил 18 организаций и учреждений. А профильным министерством совместно с представителями СК сформирован численный состав органа управления объединением, который в настоящий момент находится на утверждении. «Не дожидаясь регламента, 10 марта начат сбор заявок от членов консорциума. За короткий период поступило 122 заявки по прикладным научным исследованиям, по корректировке сводов правил госстандартов. Это говорит о большом интересе со стороны



профсообщества к тем вопросам, которыми предстоит заниматься консорциуму», — заметил Сергей Музыченко.

Своевременным и критически необходимым решением назвал создание СК и другой заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, подчеркнувший, что работа консорциума будет строиться на основании проведения рейтингового голосования по актуальным темам научных разработок и исследований. Все заинтересованные игроки рынка на базе прозрачного механизма будут участвовать в формировании программ фундаментальных прикладных исследований, что позволит изменить облик отрасли.

Антон Глушков заявил, что для поддержания динамики роста инновационной деятельности и расширенного применения ее

результатов НОСТРОЙ, со своей стороны, подготовил предложения по изменению законодательства РФ. «Первое — систематизация и приоритизация научно-исследовательских опытно-конструкторских разработок в соответствии с текущими потребностями бизнеса. Второе — разработка критериев для признания технологий и инноваций, перечень которых утвержден нормативными и правовыми актами правительства Российской Федерации. Третье — подготовка предложений по созданию опытно-конструкторских производств и системы внедрения инновационных разработок на строящихся объектах. Четвертое — внесение изменений в законодательство о закупках и по ценообразованию, а также в другие нормативные акты. Пятое — создание механизма практической апробации инно-



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального объединения строителей:

Создание Строительного консорциума стало революционным шагом на пути к совершенствованию системы научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в области строительства

вационных технологий», — перечислил глава отраслевого нацобъединения, отметив, что целесообразно проработать вопрос о включении в федеральные нормативные акты положения об обязательном применении при исполнении строительных госконтрактов инновационных решений из банка инноваций, который должен возникнуть в результате работы консорциума. В дальнейшем, по мнению президента НОСТРОЙ, необходимо инициировать внесение изменений в законодательство о госзакупках в части обязательного применения признанных СК новых технологий и материалов на объектах госзаказа со стимулирующими выплатами для подрядных организаций через сметные методики (0,2% от стоимости контракта).

Подводя итог заседания, Антон Глушков резюмировал, что озвученные в ходе заседания предложения участников будут включены в соответствующий план мероприятий на 2023 год, который собираются утвердить на ближайшем совещании Строительного консорциума.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Строительной газеты»

на выставке MosBuild - 2023

Наперекор вызовам.
Точки роста компаний
в современных
реалиях

28 марта
с 13:00
до 14:30,

МВЦ
«Крокус
Экспо»,
павильон 3,
зал 14, Зона
мастер-классов



МИНСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ
ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ЖИЛОГО ФОНДА
В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

• в ДНР 563 многоквартирных дома

• в ЛНР 325 многоквартирных домов



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Одним из важнейших механизмов государственной поддержки регионов является федеральный проект «Инфраструктурное меню», содержащий набор инструментов, использование которых предполагает привлечение внебюджетных инвестиций дополнительно к выделяемому бюджетному финансированию. Это позволяет направить преимущественно возвратные средства на реализацию экономически эффективных и социально значимых проектов. Вопросам осуществления данного федпроекта было посвящено заседание круглого стола, которое провел заместитель председателя Комитета по экономической политике Совета Федерации (СФ) РФ Валерий Васильев.

Мощь ИБК

Открывая заседание, Валерий Васильев напомнил, что до 2025 года на реализацию «Инфраструктурного меню» планируется выделить более 2 трлн рублей. Он отметил, что только за счет одного из инструментов меню — инфраструктурного бюджетного кредита (ИБК) — регионы могут привлечь заемные средства на льготных условиях по ставке 3% годовых сроком на 15 лет. О востребованности ИБК особо свидетельствует тот факт, что на сегодняшний день все кредитные деньги в объеме 1 трлн рублей распределены на 83 субъекта РФ. На заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшемся 15 декабря 2022 года, было дано поручение предусмотреть дополнительное финансирование развития региональной инфраструктуры в размере 250 млрд рублей, в том числе направить 50 млрд на поддержку инфраструктурных проектов четырех новых регионов страны. А в послании Федеральному Собранию 21 февраля 2023 года глава государства поручил увеличить объем ИБК еще на 50 млрд рублей, которые должны быть потрачены на обновление общественного транспорта с использованием современных технологий, при этом особое внимание будет уделено малым городам и сельским территориям. Не случайно именно транспортная инфраструктура оказалась в фокусе внимания участников круглого стола.

Больше активности

О том, как «работают» не только ИБК, но и все инструменты, фигурирующие в «Инфраструктурном меню», на примере привлечения внебюджетных источников для финансирования транспортной инфраструктуры рассказала директор Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и ЖКХ РФ Мария Синичич. Она пояснила, что курирующим ведомством в этой сфере является Минстрой России, а операторами инструментов меню — институты развития «ДОМ.РФ», «ВЭБ.РФ» и Фонд развития территорий (ФРТ). В целом, работа выстроена таким образом, что достижение основных показателей проекта контролируется Минстроем в еженедельном режиме. Все инструменты меню, особенно ИБК, востребованы регионами, при этом Минстрой предлагает им активнее использовать инфраструктурные облигации.

Мария Синичич отметила, что все инструменты меню постоянно совершенствуются. Например, в прошлом году в рамках контрсанкционных мер были уточнены правила выдачи ИБК в части возмещения корректировки проектов. Благодаря этому, если, например, у регионов возникают непредвиденные обстоятельства с поставками оборудования, они могут внести в проекты необходимые изменения. Кроме того, Минстрой России помогает субъектам под один объект объединять разные источники финансирования и тем самым «упаковывать» сложные и дорогие проекты, которые ранее не могли быть профинансированы.

Облигации и новации

Логическим продолжением разговора за круглым столом стало предложение «ДОМ.РФ»

«Живые» инструменты

Набор «Инфраструктурного меню» постоянно обновляется



Валерий ВАСИЛЬЕВ, заместитель председателя Комитета по экономической политике СФ РФ:

Большой интерес представляет такой инструмент господдержки, как инфраструктурные облигации. На сегодняшний день поручением главы государства предусматривается расширение этой программы и удвоение объема финансирования

расширить возможности механизма инфраструктурных облигаций. На сегодняшний день их применение одобрено «ДОМ.РФ» для 39 проектов в 20 регионах, общая сумма займов превышает 126 млрд рублей. Их реализация обеспечит ввод более 30 млн кв. метров жилья и улучшит жилищные условия более 600 тысяч семей. Кроме того, согласно поручению президента РФ, объем финансирования в рамках программы должен вырасти до 300 млрд рублей.

Но это еще не предел возможностей инфраструктурных облигаций. Как рассказал директор подразделения «Инфраструктурные облигации» «ДОМ.РФ» Александр Аксаков, сейчас этим институтом развития в жилищной сфере вместе с Минстроем России разрабатываются поправки в законодательство, направленные на совершенствование и масштабирование данного механизма, для чего предлагается предусмотреть возможность льготного финансирования в рамках долгосрочных инвестиционных соглашений (ДИС) и добавить для застройщиков новые способы обеспечения по проектам. Прежде всего, применение по ДИС инфраструктурных облигаций может помочь в реализации масштабных капиталоёмких проектов в сфере транспортной и дорожной инфраструктуры.

«Такие объекты необходимы для экономического роста регионов, создания новых рабочих мест, повышения доступности услуг для бизнеса и населения, увеличения темпов ввода жилья. Однако имеющиеся сегодня бюджетные ограничения, большой срок окупаемости инфраструктурных проектов привели к недофинансированию строительства коммунальных, дорожных, социальных и других объектов. Эту проблему решают инструменты «Инфраструктурного меню», в том числе инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ». С его помощью привлекаются значительные объемы рыночного финансирования для реализации комплексных инвестиционных проектов, повышается уровень жизни миллионов российских семей. Именно поэтому мы выступаем за масштабирование облигационного механизма. Рассчитываем, что необходимые для этого поправки в ближайшее время будут внесены в правитель-

ство РФ и приняты», — заявил Александр Аксаков.

Он также сообщил и о другой возможной новации — увеличении способов обеспечения по проектам, реализуемым застройщиками в рамках жилищного строительства. Альтернативой госгарантии субъекта РФ может стать, например, поручительство компаний с рейтингом AAA или института развития. Наконец, «ДОМ.РФ» предлагает предусмотреть опцию комбинирования различных способов обеспечения.

И трамваи, и метро

По мнению Валерия Васильева, значимым инструментом «Инфраструктурного меню» с точки зрения привлечения внебюджетных инвестиций стали также инфраструктурные кредиты «ВЭБ.РФ» — государственной корпорации развития, обеспечивающей финансирование социально-экономических проектов. Одним из наиболее приоритетных направлений данного субсидирования являются региональные программы обновления городского транспорта. На заседании в СФ РФ подробно говорилось о том, как в рамках этих программ в настоящее время реализуются проекты «Таганрогский трамвай» в Ростовской области и «Верхнепышминский трамвай» в Свердловской области. Так, министр транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области Василий Старков рассказал, что с помощью механизмов «Инфраструктурного меню» практически уже закончена реализация проекта строительства депо под трамвай и запущен межмуниципальный трамвайный маршрут между Екатеринбург и Верхней Пышмой. По словам регионального министра, некоторые члены его команды относились к этому проекту скептически, но уже сейчас видно, что окупаемость по нему будет достигнута. В дальнейшем в рамках концессионного соглашения планируется построить депо, которое позволит соединить трамвайной линией Екатеринбург и Среднеуральск.

Существенный вклад в реализацию транспортных проектов вносит и специальное подразделение «Инфраструктурные проекты» ФРТ. Руководитель этой структуры Фонда Анвар Шамилов сообщил, что по итогам

2022 года было обеспечено кассовое освоение средств на уровне 99,6%, или свыше 249 млрд рублей из предусмотренных 250 млрд. Благодаря этому началась реализация таких проектов, как строительство метро в Нижнем Новгороде и метротрамвая в Красноярском крае и Челябинской области.



РЕГУЛИРОВАНИЕ



Все дороги ведут к РИМ

Сергей МУЗЫЧЕНКО,
заместитель главы
Министрства России:

«Этот год станет ключевым для реформы ценообразования в отрасли. Мы будем проводить регулярные мероприятия для обеспечения перехода на ресурсно-индексный метод. Мы осуществляем постоянный мониторинг ситуации и готовы разъяснять порядок самого перехода представителям субъектов РФ в любое время. В 2023 году переход на РИМ будет, безусловно, осуществлен»

Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального
объединения строителей:

«Пилотные регионы сейчас проводят оценку, как переход на новый метод повлияет на стоимость. Лично я в него верю и воспринимаю его как возможность привести сметную цену к объективным показателям. Пока рано делать выводы, надо подождать. У страны три квартала 2023 года на переход на РИМ. Он не революционный, а больше эволюционный. Тут нет диспозитивных норм, очень многое зависит от работы в субъектах РФ. Мы, со своей стороны, привлекаем отраслевых саморегуляторов к данным вопросам и верим, что успех возможен только при тесном взаимодействии власти и бизнеса»

с.1 > Своевременные коррективы

На форуме World Build/State Contract в Екатеринбурге наибольший интерес вызвал доклад директора Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александра Вилкова, рассказавшего о действующей правовой и нормативно-методической базе перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства и о мероприятиях, предусмотренных профильным ведомством для его внедрения.

В свою очередь, заместитель начальника Управления сметного нормирования ФАУ «Главгосэкспертиза России» (ГЭ) Роман Карпов остановился на наиболее существенных эффектах для строительного комплекса, к которым приведет переход на РИМ. Прежде всего, он позволит повысить достоверность определения сметной стоимости и, как следствие, приблизить фактическую цену строительства к стоимости, заложенной на стадии проектирования и в начальной максимальной цене контракта. «Причем не в целом по объекту, как было раньше, а поэлементно — по каждому виду работ, каждому ресурсу, что чрезвычайно важно при выполнении работ разными подрядчиками», — подчеркнул представитель ГЭ. По его словам, в конечном итоге это приведет к уменьшению числа срывов контрактов и сокращению объемов незавершенного строительства.

Роман Карпов отметил также, что механизм перехода на РИМ выбран бесшовный, не одномоментный, чтобы не допустить шоков в отрасли. При этом практическое применение предыдущей федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020) и территориальных сметно-нормативных баз будет возможно исключительно в целях корректировки сметных расчетов в составе проектной документации, разработанной до момента перехода на РИМ. Как сообщил замначальника управления ГЭ, соответствующие изменения в постановление правительства РФ

от 5 марта 2007 года «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» уже подготовлены и сейчас проходят процедуру согласования перед внесением в кабинет министров.

Рассказывая о формировании нового ФСНБ-2022, Роман Карпов остановился на сметных нормах, принятых в составе пяти дополнений и изменений, которых к настоящему времени уже насчитывается более двух тысяч. Особенно он отметил корректировку позиций нерудных материалов, асфальтобетонных смесей в соответствии с обновленными и новыми государственными стандартами. Кроме того, откорректированы позиции товарных бетонов, металлопроката, битумов, керамических и силикатных кирпичей, кабельной продукции, полиэтиленовых труб и изоляционных материалов. А вот ресурсы, отсутствующие на рынке строительных материалов, из ФСНБ-2022 удалены, как и более 500 сметных норм, связанных с учетом устаревших машин, механизмов и материалов.

Что очень важно, в связи переходным периодом вступления в действие ФСНБ-2022 и поэтапным введением РИМ сбор замечаний и предложений по корректировке сметных норм и строительных ресурсов будет продолжен. Разъясняя действующий порядок введения новой системы ценообразования, Роман Карпов пояснил, что по мере готовности к переходу на РИМ органы исполнительной власти субъектов РФ направляют в ГЭ обращения с предложением о расчете индексов по группам однородных строительных ресурсов на очередной квартал с приложением отчетных данных о текущей стоимости строительных ресурсов в своих регионах. При этом переход всех субъектов РФ к применению РИМ должен состояться не позднее III квартала 2023 года.

За справедливую цену

Тема РИМа получила продолжение в рамках деловой программы красноярского XI Архи-

тектурно-строительного форума Сибири, где заместитель начальника по ценообразованию ФАУ «Главгосэкспертиза России» Сергей Лахаев сообщил, что, как показал опыт первых пилотных регионов, основные сложности при внедрении РИМ связаны с нехваткой практического опыта в составлении сметной документации и расчете сметной стоимости строительства новым методом. Поэтому повышение компетенций профессионалов отрасли по-прежнему остается приоритетом в числе других задач ГЭ по нормативно-методическому сопровождению реформы ценообразования в строительстве. С этой целью в 2023 году на базе Учебного центра ГЭ запланировано проведение восьми программ повышения квалификации, в том числе по вопросам составления и корректировки сметы контракта и определения сметной стоимости строительства.

Сергей Лахаев разъяснил участникам общероссийского совещания требования к подготовке материалов для перехода на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве. При этом он обратил их внимание на то, что данные, необходимые для расчета сметных цен, проходят несколько этапов верификации. На первом из них агрегируются данные производителей и поставщиков строительных ресурсов, а затем проходят их проверка и непосредственно расчет сметных цен, которые перед публикацией в Федеральной государственной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) сопоставляются с индексами по группам однородных стройресурсов.

Говоря о новациях в методологии ценообразования в строительстве, Сергей Лахаев напомнил, что Минстроем России были утверждены 25 методик и 10 изменений, в том числе восемь методик и шесть изменений в 2022 году и одно изменение уже в этом году. Еще 10 проектов методик и один проект изменений готовятся сейчас к утверждению. По словам замначальника ГЭ, новые методики предусматривают возможность

учета в сметной документации дополнительных затрат организаций строительного комплекса, актуальных в современных условиях строительства и необходимых в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов. В частности, в новых методиках будут учтены затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии и расширенным банковским сопровождением, применением технологий информационного моделирования при осуществлении проектирования и строительства, вахтовым методом производства работ, обеспечением безопасности строящихся объектов, содержанием технического заказчика, авторским надзором, добровольным страхованием, а также с подготовкой документов кадастрового и технического учета при вводе объектов в эксплуатацию.

О том, насколько в регионах востребован переход на РИМ, подробно рассказали представители субъектов РФ. В частности, по словам министра строительства Красноярского края Михаила Рабушко, сейчас его ведомством собирается информация о стоимости строительных ресурсов по 13 ценовым зонам края, что особенно ценно, учитывая нахождение восьми из них в труднодоступных местах, где вообще отсутствует дорожное сообщение.

Большие надежды возлагает на РИМ и выступивший на мероприятии заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов. По его мнению, этот метод ценообразования позволит решить основную проблему, из-за которой подрядчики перестали заходить на объекты, — подорожание стройматериалов, особенно металла. «На наш взгляд, стоимость ресурсов должна быть справедливой, чтобы подрядные организации не банкротились и получали необходимую рентабельность объектов, а государство при этом понимало адекватность той или иной цены», — резюмировал заместитель губернатора.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

с.1 **Работать придется аккуратно**

По общим результатам обследования новосибирскими строителями было решено 6 домов в Мариуполе снести полностью, поскольку степень их повреждения делала ремонтно-восстановительные работы нецелесообразными, и у одного панельного дома снести по тем же причинам один подъезд.

«Таким образом, из 18 многоквартирных домов, которые мы взяли в работу, выявлена возможность сохранить 12», — доложил Алексей Колмаков. При этом «сохранение» подразумевает большой объем восстановительных работ, поскольку разрушения очень серьезные. «Были и повреждения от прямых артиллерийских «прилетов», но самые страшные последствия, как выяснилось, принесли не непосредственно орудийные попадания, а последовавшие масштабные пожары, серьезно повредившие перекрытия, которые приходится менять без демонтажа наружных стен, — очень непростая задача. Также везде были полностью уничтожены кровли, их необходимо создавать заново», — рассказал новосибирский строительный министр.

Дополнительно усложняет ситуацию то, что в части сохранившихся квартир продолжают жить люди: деваться им некуда, поэтому восстановительные работы ведутся вдвое аккуратнее, объемы с жильцами окутываются защитным «коконом».

Новосибирская область выделила для восстановления разрушенных объектов 185 млн рублей. На семи домах уже установлены окна, в здания заведено отопление, на всех 12 объектах идут работы по восстановлению кровель.

До конца апреля должны быть введены в эксплуатацию пять жилых домов, остальные — в июне-июле. «На подшефных Новосибирской области объектах одновременно работает до 300 человек, причем из них только 80 человек — новосибирцы, остальные — привлеченные местные жители. Так решаем сразу две задачи: обеспечение заработком местного населения и решение кадрового вопроса для стройки», — указал Алексей Колмаков. По его словам, численность работающих на «новосибирских» объектах в ближайшее время предполагается увеличить.

Не хватает нормативов и материалов

Далее региональный министр перечислил основные проблемы, с которыми специалистами-строителями из Новосибирской области пришлось столкнуться в ходе восстановительных работ в Мариуполе.

Первая — высокая степень износа существующих сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения в сочетании с отсутствием действующих централизованных источников теплоснабжения (их почти не сохранилось, поэтому приходится использовать мобильные котельные).

Вторая — ветхое состояние объектов социальной инфраструктуры.

Третья — отсутствие местных нормативно-технических документов для проектирования. «По временной схеме мы сейчас пользуемся для выполнения проектной документации действующей нормативной базой соседних субъектов РФ», — пояснил Алексей Колмаков.

Четвертая проблема — практически полное отсутствие местных стройматериалов и техники, что приводит к дополнительному удорожанию восстановительных работ. «Пока удастся выкручиваться, поскольку мы смогли наладить хорошие отношения с соседними областями, Ростовской и Белгородской, там покупаем материалы, оттуда пригоняем строительную технику», — рассказал Алексей Колмаков.

Пятая проблема, связанная с предыдущей, — дефицит мобильных бетонных заводов. «Эту проблему могли бы решить коммерческие структуры», — полагает новосибирский министр.

И наконец, шестая — недостаточное количество автомобильных контрольно-про-

**Строить — не ломать**

пусковых пунктов (КПП), что создает на границе очереди из грузовиков, доставляющих стройресурсы в зоны восстановительных работ. «Торможение существенное; если водитель не наглый, не «пробивной», может до 10 часов с грузом проторчать в очереди на КПП», — поделился живыми подробностями Алексей Колмаков.

Требуется много модульных зданий

«Приступив к работам на новых территориях, мы почувствовали острую потребность в быстровозводимых модульных конструкциях», — рассказал в рамках форума вице-губернатор Новосибирской области **Роман Теленчинов**. По его мнению, в экстремальных условиях ведения работ очень удобны быстрые решения по созданию на основе укрупненных конструкций заводского изготовления таких объектов, как фельдшерско-акушерские пункты, котельные, малые многофункциональные центры, предоставляющие необходимый набор социальных услуг. «Блочные здания легкие, не требуют устройства мощных фундаментов, монтируются с высокой скоростью», — объяснил он свою точку зрения. С его слов, сегодня в России недостаточно заводов, выпускающих элементы для модульного домостроения. Чтобы преодолеть этот дефицит, нужна господдержка соответствующих производств.

Ускорить процесс принятия решений

По информации директора ФАУ «РосКапСтрой» Министра России **Юлии Максимовой**, возглавляемым ею предприятием накоплен значительный опыт работы по восстановлению территорий и после боевых действий, и после стихийных бедствий. Этот опыт, в целом, показал дефицит готовых решений, специально предназначенных для условий чрезвычайных ситуаций (ЧС). По ее мнению, для улучше-

ния процессов ликвидации последствий всех видов ЧС в части ремонтно-восстановительных работ следует предпринять ряд системных шагов.

Во-первых, необходимо определить единый центр принятия решений. Во-вторых, выработать единые правила и порядок межведомственного взаимодействия при ликвидации ЧС. В-третьих, создать единый каталог быстровозводимых зданий и сооружений (для многоквартирных домов, индивидуального жилищного строительства и соцобъектов).

Также полезно будет ввести механизм отмены требований ряда положений ФЭ-44 для заказчиков, которым приходится действовать в режиме ЧС. «Как показал опыт подразделений Минобороны РФ, без обязательных банковских гарантий и казначейского сопровождения необходимые восстановительные работы финансируются быстрее и эффективнее», — пояснила Юлия Максимова. «Осуществление всех указанных мер позволит ускорить процесс принятия решений и минимизировать риски нецелевого использования или перерасхода бюджетных средств», — подчеркнула она в заключение.



Вспоминая непростой опыт восстановления ушедшего под воду из-за стихийного бедствия города Тулуна, заместитель председателя правительства Иркутской области **Павел Писарев**

в дополнение предложил на федеральном уровне зафиксировать вынятные критерии определения необходимости и целесообразности восстановительных работ на пострадавших территориях. Это, по его мнению, также будет способствовать оптимизации расходования государственных средств.



Кстати
«Для работы в Луганской и Донецкой Народных Республиках, Херсонской и Запорожской областях в 2022 году было оперативно мобилизовано около 50 тыс. строителей. Ведется работа и по их подготовке.

У нас есть Кадровый центр Минстроя России, действующий при подведомстве — «РосКапСтрой». Именно это учреждение сейчас взаимодействует на новых территориях с вузами, средними специальными учебными заведениями, ведет подготовку маляров, штукатуров, каменщиков, кровельщиков, водителей и операторов спецтехники, то есть подготовка идет по всем направлениям. Также мы ведем системную работу с министерствами просвещения и образования», — заявил в интервью «Стройгазете» первый заместитель главы Минстроя России **Александр Ломакин**, добавив, что «в этом году нас ждет большой объем работы, связанный и со строительством жилья, и с возведением инфраструктурных объектов. Мы должны как минимум выполнить все показатели, которые у нас были в прошлом году».



Алексей ЩЕГЛОВ

Страна на подъеме

С начала года растет число заключенных контрактов на замену лифтов

Комиссия по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета (ОС) при Минстрое России обсудила на днях итоги обновления подъемного парка в 2022 году и планы будущих замен. Принятые в ходе мероприятия решения должны помочь региональным операторам капитального ремонта выстроить эффективную политику по модернизации лифтового оборудования в жилом секторе.

Ситуация меняется

Как заявил во вступительном слове руководитель комиссии, президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец, содействие снижению износа лифтового парка страны остается ключевой темой работы министерских «общественников». Не менее важными направлениями являются создание благоприятных условий для развития лифтостроения и организация эффективного государственного надзора за эксплуатацией лифтов.

Вопрос о том, как организован процесс модернизации лифтового парка в многоквартирных домах (МКД), в своем докладе перед членами комиссии ОС осветил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ересько. Согласно приведенным им данным Ростехнадзора, на 1 января 2023 года в региональные программы капремонта включено 531,1 тыс. лифтов в МКД. Общее число лифтов с истекшим сроком службы составляет 61,7 тыс., и еще у 23,7 тыс. срок истечет до 2025 года. То есть заменить в ближайшее время предстоит порядка 85 тыс. лифтов, а это значит, что каждый пятый лифт в России превысил (или скоро превысит) допустимый срок эксплуатации в 25 лет.

При этом в прошлом году в 77 регионах было заменено 14 320 лифтов на сумму 45,3 млрд рублей, что на 22% меньше в количественном отношении в сравнении с 2021-м. При этом за год средняя стоимость замены одного лифта довольно существенно выросла, достигнув 3 млн рублей. Эти итоги, по мнению властей, нельзя назвать удовлетворительными. Достаточно вспомнить, что максимум замен был достигнут в непростом пандемийном 2020 году, когда их было произведено 16 111.

Правда, в этом году появилась надежда, что ситуация будет меняться в лучшую сторону. Так, если в 2022-м с января по середину марта были проведены аукционы на замену 1 349 лифтов, то в этом году за аналогичный период их уже состоялось 4 836. Особенно хорошо в начале года при организации торгов сработала Нижегородская область.

17,1

млрд рублей

на такую сумму были проведены с начала 2023 года аукционы на замену более 4,8 тыс. лифтов в 31 регионе

Решение всех проблем

«Но есть в этой сфере и трудности, о которых нужно сказать», — подчеркнул Алексей Ересько. — В региональных «дорожных картах», сверстанных до 2025 года, запланирован неполный объем замены лифтов и не обеспечено финансирование этих работ. Только в 22 регионах РФ все лифты, подлежащие замене, включены в план. Работы намечены только по 34 тыс. лифтов, то есть почти 50 тыс. лифтов в программу не попало — и это очень важный вопрос, требующий решения».

С этой целью Минстрой России совместно с Минпромторгом прорабатывает вопросы поддержки отечественных лифтопроизводителей. Как рассказал замминистра, решено изменить порядок отбора подрядных организаций по капремонту и требования по отнесению продукции к отечественной. Одновременно будет допущена установка в МКД лифтов только отечественных производителей или из стран —



SHUTTERSTOCK/ПОТОДОМ

Кстати

■ 7-9 июня в Москве (ВДНХ) при поддержке Комиссии по вопросам лифтового хозяйства ОС при Минстрое России пройдет международная выставка Russian Elevator Week. Мероприятие предусматривает обширную деловую программу для представителей субъектов РФ, регоператоров капремонта, проектировщиков зданий.

участников ЕАЭС. Изменения коснутся и системы контрактования готовой продукции. «Мы пытаемся создать условия, при которых с заводами станет возможно заключение долгосрочных договоров. Это, на наш взгляд, стабилизирует работу предприятий», — сказал Алексей Ересько.

Напомним, ранее Минстрой России направил в правительство запрос о выделении средств господдержки в размере 58 млрд рублей, которые «могли бы, по мнению ведомства, позволить решить задачу по замене лифтов в указанные сроки». Но, к сожалению, это предложение не получило положительного отзыва в кабмине.

По мнению Алексея Ересько, увеличение объемов работ по замене лифтов также возможно с применением отсрочки платежа по договорам подряда с применением инструментов факторинга. И уже есть успешные примеры заключения соответствующих соглашений. В частности, так было организовано взаимодействие финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и правительства Нижегородской области.

Достаточно болезненной темой остается замена лифтов в МКД со спецсчетами. Но ресурсы для изменения ситуации имеются и здесь, о чем на заседании комиссии рассказала исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капремонта Анна Мамонова. По ее словам, основной объем незапланированных к замене лифтов находится в 13 регионах (Калининградская, Новгородская, Псковская, Челябинская области и др.), и заменить там требуется всего 6 тыс. устройств. При этом на спецсчетах в этих субъектах находится 28 млрд рублей, и если бы местные власти в рамках своих полномочий по актуализации репрограмм своевременно поставили в план работы по спецсчетам эти лифты, то деньги на их замену уже были бы. «Это простое решение, не требующее денежных средств, а требующее лишь внимательного отношения к теме», — считает эксперт. — Поэтому так важна та методологическая и консультационная работа, которую ведет Комиссия по вопро-

сам лифтового хозяйства ведомственного ОС совместно с регоператорами капремонта».

Анна Мамонова также обратила внимание, что в прошлом году из 20 субъектов, где необходимый объем замен приходится именно на дома со спецсчетами, только Свердловская область и Удмуртия оказывали финподдержку «спецсчетчикам».

«Минстрою России надо рекомендовать субъектам оказать поддержку МКД со спецсчетами, опираясь на опыт этих двух регионов, чтобы они взяли имеющиеся в них нормативные документы за основу при организации такой работы», — предложила Анна Мамонова.

Содержательные советы

На вопросах организации госнадзора за эксплуатацией лифтов остановился представитель Ростехнадзора Александр Жемойдинов, уточнивший, что сейчас ведется работа по актуализации постановления по безопасности содержания и эксплуатации лифтов. «Мы только выстраиваем систему контроля, реестр обязательных требований, и тогда контроль будет проходить в полном объеме», — пообещал чиновник. Важно, что Ростехнадзор не участвует с 1 марта в приемке лифтов, поэтому сдавать подъемное оборудование можно в соответствии с ГОСТ и привлекать специализированную организацию для ввода в эксплуатацию после монтажа. Таким образом в стране ежегодно вводится уже более 10 тыс. лифтов и сегодня очень нужны разъяснения на этот счет для собственников. На заседании было решено, что Комиссия ОС подготовит и разошлет в регионы соответствующие рекомендации.

Далее эксперты рассмотрели положительный опыт Московской области, где был разработан и внедрен Единый регламент по эксплуатации лифтов. В конце заседания членами комиссии была одобрена инициатива выпуска совместно с Российским лифтовым объединением очередного сборника нормативных документов, посвященного замене лифтов в МКД. Также было поддержано проведение в 2023 году Всероссийской технической конференции по станциям управления для лифтов, частотным преобразователям и источникам



Алексей ЕРЕСЬКО, заместитель главы Минстроя России:

Проведение капремонта, включающего замену лифтов, сегодня может сфинансироваться за счет региональных бюджетов, и в 2022 году субъекты направили на это 8 млрд рублей. Лидерами стали Санкт-Петербург, Свердловская и Самарская области

бесперебойного питания. По итогам мероприятия был утвержден обновленный состав экспертов комиссии, а также состоялась краткая церемония награждения экспертов и их организаций благодарностями ОС при Минстрое России.



SHUTTERSTOCK/ПОТОДОМ

«Старичкам» здесь не место

В Московской области заменили все лифты, отработавшие свыше 25 лет. По словам регионального министра ЖКХ Антона Велиховского, это порядка 13 тыс. устройств (из них 850 — только в прошлом году). В планах Подмосковья на этот год — установка 450 новых лифтов в 160 МКД. Наиболее масштабный объем работ предстоит осуществить в самых населенных городских округах области (Химки, Богородский, Балашиха, Мытищи, Электросталь, Сергиево-Посадский, Королев, Красногорск, Люберцы, Щелково, Домодедово, Пушкинский, Серпухов). При этом закупаемые подъемные устройства будут только российского и белорусского производства, что исключит в дальнейшем проблемы с поставками необходимых комплектующих.



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ



Алло, мы ищем покупателей!

Продуктовые параметры ЖК определяют темпы их продаж

Оксана САМБОРСКАЯ

Строить то, что востребовано покупателями, — основная задача девелоперов, которая и определяет эволюцию продукта от «просто дом» до человекоцентричного жилого комплекса (ЖК). В зависимости от класса объекта представления о наборе опций, делающих проект продающимся, разнятся. Но есть и общие, уже обязательные для современных ЖК параметры, на которые и «клюет» клиент.

Спрос на неоднородность

Так, по словам сооснователя группы «Родина» Владимира Щекина, для его компании «точкой роста» является кластерная модель застройки, подразумевающая инфраструктурное наполнение, определяемое и формальными нормативами, и текущими принципами урбанизма. «Покупатель при этом получает максимально сбалансированный по своим характеристикам продукт, а город — высококачественную среду, — поясняет девелопер. — Помимо стандартных школ, детских садов и площадок, в жилых кластерах фигурируют центры для всестороннего физического развития детей и взрослых, крупные ландшафтные объекты, специализированные учебные заведения, арт-пространства, поликлиники, медицинские центры. Важно отметить, что кластерная модель может быть реализована в разных сегментах. Также она не привязана к масштабам проекта, зато на нее есть устойчивый клиентский спрос».

Купил и живи

Многие сегодня делают ставку на реализацию квартир с отделкой. По данным отраслевых аналитиков, за последние три года на московском рынке новостроек доля предложения без отделки во всех сегментах сократилась с 46,6% до 35,1%. В свою очередь, количество лотов «под ключ» продемонстрировало рост с 18,5% до 24,2%.

«Да, реализация готовых квартир — весьма ресурсозатратная история для строительного бизнеса, особенно в реалиях сегодняшнего дня, — считает управляющий партнер девелоперской компании Touch Сергей Шиферсон. — Однако если рассуждать с позиции покупателей, то они сейчас как раз хотят получить конечный продукт, а не находиться в состоянии психологического дискомфорта от ремонтных работ. Вторым важным фактором отделки — финансовая выгода, особенно если речь идет об ипотечной сделке, когда в нее уже фактически включены расходы на ремонт. Уверен, что те компании, которые придерживаются такого подхода к созданию своих ЖК, будут формировать рынок будущего».

Продавцы воздуха

Акцент при продаже сегодня можно и нужно делать и на технической начинке комплекса, особенно если она ориентирована на ESG-повестку: экологическую безопасность, здоровые привычки, комфорт и качество жизни.

«В нашем новом проекте Upside Towers, который реализуется в рамках редевелопмента Бутырского района, мы опираемся на принципы биохакинга: свежий воздух, чи-

стая вода, акустический и визуальный комфорт, биологическая и физическая безопасность, — рассказывает генеральный директор Upside Development Алексей Перлин. — Большинство из них обеспечиваются качеством и технологичностью инженерных решений. Например, подачу чистой воды обеспечивает централизованная пятиступенчатая очистка, во время которой вода проходит механическую и угольную фильтрацию, умягчение, тонкую очистку от примесей, обеззараживание и подается в квартиры максимальной очищенной без потери полезных минералов».

На «зеленой» теме концентрируется и холдинг «РСТИ» (Росстройинвест), внедривший в своем жилом доме на Пресне инновационное решение очистки воздуха. «Система вентиляции с фотокаталитическим фильтром уничтожает 99% бактерий и вирусов, — поясняет директор по продажам «РСТИ» в Москве Олег Савушкин. — Ранее такая технология использовалась в основном на орбитальных станциях и в больницах с самыми высокими требованиями к качеству очистки воздуха. Ее версия, адаптированная под жилую недвижимость, состоит из матрицы и широкоспектральной ультрафиолетовой лампы, а мощная приточно-вытяжная вентиляция не только очищает воздух от микроорганизмов и пыли, но и устраняет различные запахи, плесень и летучие органические соединения, тем самым обеспечивая оптимальные условия жизни, в том числе для людей с пониженным иммунитетом и склонных к аллергиям».



Дом с умом

Важной составляющей успеха продаж теперь является и наличие системы «умный дом» — будущего, которое уже наступило. «Думаю, не ошибусь, если скажу, что сегодня даже базовая реализация «умной» системы — один из ключевых показателей качественного жилья любого уровня; это критерий, по которому можно судить о профессиональной компетенции застройщика, о его понимании вектора развития рынка жилья, а также о способности предвосхищать запросы покупателей», — отмечает Иван Власов, директор IT-компании «Философт», разработавшей мобильное приложение «Мажордом», которое включает в себя самое полное взаимодействие жителя с домом и квартирой. В нем реализованы покомнатное управление отоплением, доступы к камерам видеонаблюдения, чаты для соседей и многое другое.

Цифровая Москва

Как столичные власти помогают бизнесу диджитализироваться

Владимир ТЕН

Сегодня Москва лидирует в стране по цифровизации официальных услуг, в том числе необходимых для деятельности застройщиков. Так, в столице образцово поставлена работа по оптимизации и информатизации разрешительных процедур в строительстве. Созданием отраслевой «экосистемы» городские власти занимаются с 2013 года; первые профильные IT-решения на mos.ru были предоставлены Мосгосстройнадзором (по выдаче разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию) и Москомархитектурой (оформление градплана земельного участка), сейчас на портале доступны уже 23 госуслуги в градостроительной сфере.

Важнейшее место в цифровой трансформации столичного строительного комплекса принадлежит ГБУ «Мосстройинформ» — ведомственному информационно-аналитическому центру, занимающемуся диджитализацией процессов в девелопменте, вопросами снижения административных барьеров в инвестиционно-строительной деятельности и создания



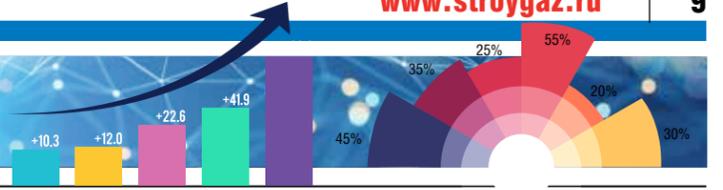
«прозрачной» среды для коммуникации между бизнесом и органами власти. ГБУ — один из активных городских исполнителей по разработке и внедрению инициатив по организации «умной» стройплощадки, предполагающей применение различных современных информационных техно-

логий. Кстати, буквально на днях в стенах «Мосстройинформа» прошел форум «ОпТИМальное строительство», где обсуждались перспективы внедрения в стройку технологий информационного моделирования (ТИМ), сложности, с которыми при этом сталкиваются столичные организации, пути решения подобных проблем.

Кроме того, «Мосстройинформ» стал инициатором создания портала «Строим Просто», главной функцией которого является информирование об актуальных тематических новостях как участников строительства, так и обычных граждан. На ресурсе работают такие сервисы, как «Цифровая площадка взаимодействия участников строительства», «Умная строительная площадка», «Московский территориальный строительный каталог», «Симулятор строительства», «Библиотека архитекторов и урбанистов».

Здесь же уже несколько лет проводятся различные обучающие курсы и семинары в формате «работы над ошибками». Их архив насчитывает более 40 видеороликов, чье содержание несомненно будет не только интересным, но и полезным для строителей — и московских, и всех остальных, потому что тематика у них самая разнообразная — от процедур по согласованию строительства, подключения к инженерным сетям, экспертизы проектной документации, проведения земляных работ и т. д. Нельзя не отметить, что аудитория этих семинаров, несмотря на достаточно узкую направленность, стабильно растет.

«ТОЧКИ РОСТА»



Антон МАСТРЕНКОВ

Модуль шагает по стране

Быстровозводимым конструкциям находят новое применение

Идея массового внедрения технологий модульного строительства не нова, однако новую жизнь она получила в пандемию, когда по всей стране активно возводились модульные госпитали. Сейчас эти технологии развиваются, занимают новые ниши рынка и даже рассматриваются властями как один из механизмов решения задач, поставленных руководством страны в рамках нацпроектов. Например, можно переселять в модульные дома россиян из ветхого и аварийного жилья.

Сегодня современные домостроительные комбинаты производят крупногабаритные полнофункциональные модули квартир с полной отделкой и пространственные элементы (лестницы, балконы, шахты лифтов), насыщенные коммуникациями и инженерным оборудованием. Характерной особенностью модуля является то, что он, по сути, представляет собой готовое заводское изделие, на которое оформляется сертификат соответствия. Таким образом, к модульному строительству применяются упрощенные требования при экспертизе и проектировании. Более того, для ускорения работ и снижения издержек предполагается подготовить линейку типовых проектов и решений, которые будут использоваться при возведении зданий в модульном и объемно-модульном исполнении. Заказчик получает скорость и качество строительства, а также единый стандарт и возможность использовать модуль по своему усмотрению как в малоэтажном, так и в высотном строительстве. Подсчитано, что если заранее выполнить нулевой цикл и подвести инженерные коммуникации, то на монтаж 20-этажного дома потребуется всего 20 дней.

Активное развитие модульных технологий потребовало, кроме прочего, и совершенствования нормативной базы. По словам директора ФАУ «ФЦС» Андрея Копытина, еще весной прошлого года была поставлена задача внесения изменений в своды правил (СП) по проектированию спортивных сооружений, физкультурно-оздоровительных комплексов и зданий полиции в части применения блочно-модульных элементов при строительстве. «Уже в текущем году мы реализуем задачи по совершенствованию нормативной базы, в том числе в рамках трех министерских «дорожных карт», — отметил он. — Например, для модульного строительства будет разработан ГОСТ «Модульные здания и конструкции. Термины и определения. Классификация», который будет использован при разработке нормативно-правовых актов, позволяющих производителям модульных технологий упростить порядок применения таких конструкций».



8

млрд бюджетных рублей

планируется направить в 2023-2024 годах на строительство в стране модульных отелей

Как пояснили «Стройгазете» в Минстрое России, отдельный ГОСТ, классифицирующий быстровозводимые объекты, планируется разработать уже до конца года. «Первая наша задача — нормирование при применении модульных конструкций. В этом году будет разработан, по сути, основополагающий ГОСТ по классификации модульных объектов. Кроме этого, в ближайшее время будет реализована выдача технического свидетельства. Пока эта продукция не нормирована. В этой части министерство активно продвигается, и планы по разработке нормативной документации на 2023 год и далее у нас есть», — уточнил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко.

Подчеркнем, что «модульная инициатива» нашла поддержку на самом высоком уровне и предполагается ее включение в нацпроекты. Так, в начале марта глава государства поручил правительству в 2023-2024 годах обеспечить выделение не менее 8 млрд рублей на создание модульных отелей.

По мнению депутата Госдумы РФ Владимира Ресина, такая технология может быть применена также при расселении ветхого и аварийного жилья: «По моей информации, сейчас уже

ведутся на этот счет переговоры с несколькими регионами». Помимо этого, по его словам, рассматривается возможность локализации заводов по выпуску модульных конструкций под отдельные проекты комплексного развития территорий с дальнейшим их перемещением на другие площадки.

Стоит отметить, что уже появляются крупные производства, изготавливающие такие модули. Например, в Марушкинском поселении Новой Москвы заработала первая очередь роботизированного завода «МонАрх», мощности которого позволяют ежегодно собирать до 100 тыс. квадратных метров жилых модулей для создания готовых квартир в многоэтажках.

Предприятие выпускает сверхкрупногабаритные модули — самый большой размером 6,5 на 15,5 метра. Такое производство не имеет аналогов в мире ни по технологии, ни по масштабу. В этом году намечено ввести в эксплуатацию вторую очередь комплекса — основной завод, что позволит выдавать уже 500 тыс. «квадратов» в год. Из этой продукции, в частности, планируется построить экспериментальный микрорайон в районе деревни Яковлево с жилыми домами переменной этажности, рассчитанными на проживание 1250 человек.

Беседовал Владимир ТЕН

Как справиться с новыми вызовами, подойти к проблемам таким образом, чтобы обернуть их в свою пользу? Не просто сохранить свое место на рынке и объемы производства, но и нарастить, расширить их? Своим опытом со «Стройгазетой» делится директор российского производителя навесных фасадных систем (НФС) ООО «Симплекс Фасад» Эдуард ПОЗДНЯКОВ.

Готовность к любым запросам

Сегодня поставщик должен быть максимально «удобным»



Эдуард Владимирович, изменилось ли что-то в работе компании за последнее время?

Нельзя сказать, чтобы происходящее в мире и так или иначе влияющее на строительство заставило нас пересмотреть свои принципы, бизнес-подходы. Мы рано или поздно неизбежно пришли бы к этому. Так, основной точкой роста для нашей компании мы определили полное закрытие потребностей по любому крупному запросу от отрасли, буквально поставили перед собой задачу стать максимально «удобным» поставщиком. То есть если объединить все нынешние клиентские «хотелки» в одну, то она будет выглядеть следующим образом: «заказчику нужны поставки качественных НФС из различных материалов для нескольких объектов, с проектом КМД (конструкции металлические деталировочные) и в сжатые сроки». Сейчас с уверенностью могу сказать: «Симплекс Фасад» имеет все необходимые ресурсы для выполнения данного условия.

А именно?

Постоянно модернизирующееся и расширяющееся собственное производство. На сегодняшний день мы можем производить до 150 тыс. квадратных метров НФС в месяц, из которых только 90 тыс. — складская программа. Текущий объем производимых позиций ежемесячно увеличивается и расширяется вводом в ассортимент новых деталей. Так, одной из наших последних разработок стали доработанные узлы крепления для вентфасадов из натурального камня. Под новый профиль нами запущена линия проката. Сейчас идут поставка и запуск дополнительных прессов и штампов. Отлаженное производство позволяет нам выполнять полный технологический цикл самостоятельно, а также гарантирует выпуск и поставку продукта высокого качества по конкурентной цене в заданные временные параметры.

Считаете, этого сейчас достаточно?

А это еще не все. Например, у нас развитая складская программа. Ее ежегодный прирост требует постоянного расширения площадей для хранения продукции. Сегодня компания располагает современным складским комплексом общей площадью более 2 тыс. «квадратов» с необходимым подъемным оборудованием для разгрузки и погрузки. Мы способны обеспечить оперативные отгрузки основных элементов НФС буквально в день оплаты. Получается, мы максимально закрываем вопрос, взяв на себя финансовую нагрузку по инвестициям в готовые элементы подсистемы вентфасада. Нужно отметить, что по отрасли средняя доставка кронштейнов и направляющих составляет два-три дня. Позиции под индивидуальный заказ доставляются от 10 рабочих дней. НФС отгружаются как в полном объеме, так и поэтапно. Заказчик сам выбирает наиболее подходящий вариант доставки (самовывоз со склада/производства или доставка нашим транспортом), а также отгрузку в полном объеме или частями. В данном случае склад «Симплекс Фасад» может выступать складом ответственного хранения.

Еще одна наша опция — принцип работы «одного окна». Это именно то, что сегодня хотят получить клиенты: вся линейка НФС от одного производителя, выполнение КМД одной про-

ектной группой, знающей все нюансы сдачи технической документации заказчику. Сейчас, к примеру, мы поставляем фасадную систему из оцинкованной стали с полимерным покрытием или НФС комбинированного типа (оцинковка + нержавейка). Для закрытия всего спроса на текущий момент нам не достает только алюминиевой подсистемы вентфасада. В нашей проработке уже скопилось достаточное количество объектов высотностью более 130 м с тяжелыми видами облицовок и проектов фасадов из стекла, где алюминиевая НФС — наиболее удачное решение для монтажа вентфасада. В связи с чем со второй половины года мы намерены ввести в линейку своей продукции алюминиевую подсистему НФС, которая изготавливается из сплавов 6060 Т6 и 6063 Т6 и предназначена для крепления следующих видов облицовок: натуральный камень, клинкерная и бетонная плитка, керамогранит, композитные кассеты, натуральная керамика. При ее разработке мы учли пожелания архитекторов и монтажных организаций и скоро предложим решения, исключающие слабые места существующих алюминиевых НФС.

С чем еще связываете перспективы развития?

Мы стремимся постоянно расширять географию своего присутствия. Например, недавно «Симплекс Фасад» стал участником государственной программы по восстановлению объектов на территории новых субъектов РФ, куда уже в ближайшее время планируются первые поставки подсистемы крепления вентфасадов. Кроме того, нами взят курс на популяризацию продукции в странах СНГ — в Армении, Киргизии, Таджикистане и Узбекистане.



ЖИЛЬЕ

Светлана СМЕРНОВА

Власти Северной столицы планируют строить апарт-отели для высококвалифицированных специалистов, приезжающих на работу в Петербург из других регионов, — таким образом Смольный намерен решить проблему дефицита кадров.

Жить практически нигде

По словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Кирилла Полякова, сегодня даже рассматривается возможность не только строить служебное жилье для нужных городу профессионалов, но и выкупать под эти цели дома у застройщиков. Чиновник назвал этот вопрос очень актуальным: сейчас из-за нехватки персонала местные промышленные предприятия вынуждены привлекать иногородних специалистов с техническим образованием. По официальным данным, работодателям нужны, как минимум 10 тысяч профи, а так как спрос на таких сотрудников большой, то руководителям компаний приходится конкурировать между собой уже не только зарплатными предложениями, но и вариантами по решению жилищных вопросов. Самая распространенная сейчас практика — оплата расходов на проживание в съемном жилье. По оценкам аналитиков рынка, заводам это обходится недешево. Так, например, стоимость аренды комнаты в петербургской коммуналке доходит до 25 тысяч рублей в месяц, а однокомнатной квартиры начинается от 30 тысяч. При этом, как подчеркивает Кирилл Поляков, в районах, где расположено сразу несколько промпредприятий, найти подходящие жилье сложно даже за большие деньги.

Например, в Кировском районе находятся «Армалит», «Кировский завод», «Адмиралтейские верфи» и «Северная верфь» — и все, по выражению Кирилла Полякова, «пылесосят» один рынок, поэтому проблема с поиском жилья для сотрудников стоит здесь особенно остро. Впрочем, не менее остра эта проблема и в других «рабочих» районах города — Невском, Московском, Василеостровском и Красногвардейском.

С учетом прошлого опыта

Кстати, у Петербурга уже есть неплохой опыт предоставления служебного жилья: несколько лет назад комнаты в бывших доходных домах, прошедших капремонт, здесь стали предоставляться по льготным расценкам иногородним строителям. В прошлом году, когда в городе наметился дефицит дворников и трактористов, «общезития» открыли и для коммунальщиков. Эксперты отмечают, что так как условия проживания в таких квартирах весьма скромные, вряд ли высококвалифицированных специалистов, готовых переехать из другого города, удовлетворит такой уровень комфорта. Понимая это, администрация и задумалась о строительстве бюджетных апарт-отелей, причем такое жилье не обязательно будет возводиться с нуля. Как отмечает Кирилл Поляков, рассматривается и вариант репрофилирования жилых домов, возводимых девелоперами. «С учетом наблюдаемого на рынке спада, думаю, с удовольствием в эту программу «впишутся» и наши застройщики, предоставляя городу возможность выкупа дома полностью со скорректированной под наши потребности планировкой», — полагает вице-губернатор.

Мотивационный инструмент

Однако позиции представителей стройрынка, с которыми «Стройгазета» поговорила о необходимости для города строить служебное жилье, разделились. По мнению представителя группы компаний (ГК) «Сиана» Максима Хоруженко, предложение петербургских властей вряд ли найдет спрос на рынке труда. По его словам, «дорогие» специалисты имеют хороший достаток и часто переезжают с семьями. «Соответственно, они нуждаются в других условиях проживания и главное — могут себе позволить снять квартиру самостоятельно», — уверен эксперт, считающий, что гораздо целесообразнее было бы потратить эти деньги на реновацию питерских «хрущевок».



VK.COM/КИРИЛЛ ПОЛЯКОВ

Одиноким предоставляются... апарт-апартаменты

Служебное жилье в Петербурге станет аргументом в битве «за мозги»

«Безусловно, это будет социальный, а не коммерческий проект, с помощью которого город пытается решить ряд своих задач, в частности, по привлечению профессионалов из других регионов, — добавляет директор офиса «TrendAgent Обводный» Михаил Лиуконен. — Насколько это будет интересно всем сторонам, зависит от того, на каких условиях апарт-отели будут сдаваться в аренду, в каком объеме проект будет субсидироваться Смольным».

С коллегами не согласен генеральный директор компании Formula City, основатель апарт-отеля Well Юрий Грудин: «Служебное жилье может быть разным. И лучше всего для этих целей подойдут юниты в апарт-апартаментах. Это уникальный формат жилого пространства, дающий возможность обособленного проживания в сочетании с гостиничным сервисом и широкой инфраструктурой».

В свою очередь, коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов отмечает, что девелоперы, строящие сервисные апарт-отели, уже оценили преимущество работы с корпоративным сегментом. По его словам, в 2022 году ГК «ПСК» ввела в эксплуатацию четыре таких объекта, что в общей сложности составило более половины от всего номерного апарт-фонда, появившегося в прошлом году в Петербурге. «Для каждого из этих проектов управляющая компания привлекает арендаторов из

числа крупного и среднего бизнеса, заинтересованного в краткосрочном размещении своих сотрудников. Это люди, приезжающие на обучение, стажировки, семинары или переводящиеся на работу в Северную столицу из других регионов», — поясняет он.

В том, что юниты в строящихся апарт-апартаментах, которые потом будут передаваться в аренду с отделкой «под ключ» и меблировкой, могут стать хорошей альтернативой для размещения, скажем, иногородних инженеров, уверен и генеральный директор компании VALO Service Константин Сторожев. Однако он полагает, что в текущих условиях, когда Петербург затоварен невостребованным жильем, городу логичнее было бы приобретать с этой целью у застройщиков пул квартир или даже жилые комплексы полностью.

Поддержать стройбизнес

Вот и директор департамента по маркетингу и продажам компании «Балтийская жемчужина» Ася Левнева убеждена, что выкуп жилья у застройщиков под отели может стать важным инструментом поддержки стройкомплекса: «Платежеспособный спрос продолжает падать. Сейчас объем предложения почти вдвое превышает объем спроса. При таком профиците по законам рынка должны снижаться цены, но их держат обязательства застройщиков перед банками и высокие из-



Кирилл ПОЛЯКОВ,
вице-губернатор
Санкт-Петербурга:
«Нужно создавать объекты проживания там, где люди будут работать. Понятно, что молодые специалисты, особенно те, кто приехал после техникума или вуза из других регионов, не могут себе позволить приобрести или снять в аренду достойное жилье рядом с местом работы, поэтому они вынуждены тратить на дорогу до нее по полтора часа. Мы должны вместе с промышленностью создать некую «тепловую карту» и, исходя из этого, размещать необходимые объемы жилья в тех локациях, которые востребованы»

держки, связанные с административной и социальной нагрузкой, санкциями и другими последствиями текущего кризиса». В этих условиях, по мнению эксперта, пока благосостояние граждан не начнет расти, чтобы восстановить спрос, системообразующей отрасли требуется поддержка государства. А выкуп жилья под апарт-отели для рабочих — один из логичных способов выхода из создавшегося положения.

Вместе с тем, практически все эксперты, опрошенные «Стройгазетой», сходятся во мнении, что корпоративное жилье в современных условиях необходимо: это важный инструмент «битвы «квадратов» за мозги», которую сейчас можно наблюдать во многих странах. Такое жилье дает возможность привлечь нужных экономике специалистов, обеспечив им комфортное проживание. Но для успешной реализации этих планов застройщики должны быть уверены, что бюджет города осилит выкуп апарт-апартаментов по адекватным ценам, достаточным для погашения издержек и обеспечения необходимой для функционирования бизнеса прибыли.

«Существующая практика выкупа городскими властями у застройщиков жилой недвижимости для различных социальных категорий вряд ли заинтересует строителей, так как зачастую это происходит по цене ниже среднерыночной, а потому не все девелоперы готовы участвовать в таких проектах, — напоминает Сергей Софронов. — Возможно, выкуп жилья для размещения квалифицированных кадров в городе будет идти на иных условиях. Они, в конечном счете, и будут определять отношение девелоперов к инициативе Смольного».



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM



Сергей ОСТРОУХ,
генеральный директор
архитектурного бюро
«ИМАГО»

Сегодня половина покупателей новостроек — это семьи с детьми.

Поэтому не удивительно, что наличие социально-образовательной инфраструктуры входит в первую тройку критериев, от которых зависит решение о покупке недвижимости. Включение в состав жилого комплекса (ЖК) собственной школы или детского сада уже давно стало для застройщика одним из ключевых драйверов продаж, это мы наблюдаем абсолютно во всех регионах, особенно там, где ощущается нехватка учебных заведений.

При этом у строительного бизнеса растет спрос не на типовые образовательные проекты, а на новые современные разработки, соответствующие актуальным тенденциям времени: если пять лет назад такие запросы были единичны, то в 2022 году обозначился настоящий тренд, набирающий популярность. Также надо отметить, что сегодня интерьерные дизайн-проекты для образовательных объектов стали обязательным требованием в Москве и области, в этом же направлении движутся и другие субъекты РФ.

Поэтому отрадно, что детские учреждения — уже не «дыра в кошелке» девелопера. Они становятся центром жилого квартала, основой развития всей территории, главным аргументом для приобретения квартиры в этом месте.

На моей памяти есть примеры, когда анонсирование или запуск школы приводили к увеличению продаж на 50%. Но хочу сразу отметить, что в каждом конкретном случае повышение добавочной стоимости девелоперского проекта за счет образовательной инфраструктуры — вопрос многогранный и зависящий от множества условий. Важно учитывать,

Формула ВЫГОДЫ

Как образовательные объекты повышают добавочную стоимость жилья



с одной стороны, частное или государственное это учебное заведение, каковы его эстетика и уровень; с другой стороны — какова категория жилья («бизнес», «элит» и так далее).

Согласно исследованию консалтинговой компании RRG, квартиры, расположенные вблизи топ-30 госшкол, стоят примерно на 20% дороже аналогичного жилья рядом с простыми школами.

Не стоит забывать, что в Центральном федеральном округе страны, в частности, в Московском регионе, девелопер просто не может сдать ЖК без образовательного объекта. И вроде бы формально не важно, будет ли это «хорошая» или «плохая» школа или детский сад, но при наличии качественного современного соцобъекта вложения в него для девелопера однозначно окупятся. В среднем, по нашему опыту, разница в затратах между «типовым» и современным проектом, в котором можно применять лучшие практики, составит

около 10-20%. При этом в перерасчете на метр квадратный эта сумма размывается.

Вместе с тем, надо понимать, что для образовательных учреждений сегодня важны не только вдохновляющая архитектура пространства, но и разнообразие учебных сценариев. Раньше обучение осуществлялось в классах — сегодня оно выходит даже на улицу. Помещения делаются универсальными, подходящими под разные форматы использования. На первом плане оказываются открытость, многофункциональность, комфорт, трансформируемость. И, конечно, все должно быть аккуратно, красиво, но не слишком дорого, потому что содержание такого объекта не должно лечь тяжким бременем на осуществляющую его эксплуатацию организацию.

Та же школа сегодня все чаще работает как досуговый и культурный центр, открытый не только для учеников, но и для других категорий жителей: частой практикой стало созда-

вать в школах отдельные входы в спортзалы, превращать актовые залы в многофункциональные открытые пространства, которые становятся частью общественной жизни района (города) и которые могут посещать все желающие.

Вот тогда, уверен, девелопер точно сможет рассчитывать на повышение добавочной стоимости своего проекта. Мы в бюро, к примеру, даже разработали формулу — набор из трех параметров, при сочетании которых строительному бизнесу выгодно возводить хорошие соцобъекты. Это баланс функциональности, эстетики и коммерческой эффективности. Из российских проектов, соответствующих этим критериям успешности, разработанных и реализованных в соответствии с ними, могу назвать образовательный комплекс «Мир» в Доброграде Владимирской области. Школа там уже построена и функционирует, а садик вводится в эксплуатацию весной. Визуально это красивый объект с большими пространствами, воздухом, где много стекла и натуральных материалов. При этом он максимально функционален: даже коридоры могут быть использованы для групповых и индивидуальных занятий; есть стены, превращающиеся из простых перегородок в компонент учебного процесса, поскольку дети могут на них рисовать. С точки зрения коммерческой составляющей также была проделана большая работа: в несколько этапов были оптимизированы площади и материалы, чтобы вписаться в исходный бюджет, сохранив при этом в проекте как важнейшие функции, так и красивый фасад.

PARKSEASON EXPO

ГЛАВНАЯ ПАРКОВАЯ ВЫСТАВКА РОССИИ

5-6 АПРЕЛЯ 2023
МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

III Международная выставка-конференция по созданию, обслуживанию и развитию комфортной городской среды, парков отдыха, общественных пространств и особо охраняемых природных территорий

ОРГАНИЗАТОР



ПРИ СОДЕЙСТВИИ



EXPO.URBANPARKS.RU

ЗОЛОТАЯ КАПИТЕЛЬ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ НЕЗАВИСИМЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ РЕЙТИНГ

since 1996

01 ФЕВРАЛЯ
OPEN-LINE



01 ФЕВРАЛЯ - 15 ИЮНЯ
ПОДАЧА ЗАЯВОК
ПРИЕМ РАБОТ



15 ИЮНЯ
DEAD-LINE



СЕНТЯБРЬ 2023
SUPERFINAL

Официальный сайт рейтинга ЗОЛОТАЯ КАПИТЕЛЬ
www.zkapitel.ru

БИЗНЕС



Гектар пересчитают на метры

Что будет с ценой на землю в двух столицах?



Денис ЛЕБЕДЕВ,
вице-президент
по развитию и GR
группы компаний
Glorix

Клету 2023 года участки под жилую застройку в Москве могут подешеветь на 15-20%, а в Санкт-Петербург возвращаются «безденежные» сделки: девелоперы покупают землю за долю в квадратных метрах построенного жилья либо за часть прибыли проекта.

В общей структуре инвестиций в недвижимость, в которую входит покупка готовых объектов (офисных зданий, торговых центров, складов, гостиниц) и участков под девелопмент, земли уже несколько лет остаются лидирующим сегментом, но, как отмечают аналитики консалтинговых компаний, их доля в совокупном объеме покупок на российском рынке постепенно снижается. Так, по данным NF Group, в 2020 году доля сделок по приобретению девелоперских площадок составила 49%, в 2021-м показатель достиг рекордных 66%, а в 2022-м, оценочно, не более 45%. Согласно прогнозам экспертов, транзакции с участками в общей массе инвестиционных покупок на российском рынке будут сокращаться и дальше — и в процентном, и в денежном выражении. Если по итогам прошлого года объем сделок с землей составил 130-140 млрд рублей, то в текущем показателе едва ли превысит 100 млрд.

Возникает вопрос: будет ли это снижение связано с коррекцией цен на землю вслед за снижением цен на первичном рынке жилья, или девелоперы станут меньше интересоваться новыми участками, учитывая сокращение объемов продаж квартир? Попробуем разобраться.

Москва: лендлорды уже готовы к ситуативному торгу

В последние годы 90-95% всех инвестиционных сделок с российской недвижимостью стабильно приходится на Москву и Санкт-Петербург. При этом Белокаменная всегда находилась и находится в серьезном отрыве от Северной столицы по верхней границе цены на землю.

Стоимость участков под массовую застройку без исходно-разрешительной документации (ИРД) в Москве в 2022 году начиналась от 500 млн рублей за гектар, при наличии документов — от 1,5 млн. В ближнем Подмосковье цена одного гектара в прошлом году начина-

лась от 50 млн рублей без ИРД и от 150 млн с ИРД. Соответствующие показатели для Новой Москвы: от 150 млн и от 400 млн рублей. В Петербурге цена одного гектара находилась в диапазоне от 500 млн рублей для лотов без документации и до 700 млн за участки с ИРД. В Москве достаточно участков, в том числе с ИРД, чтобы обеспечить девелоперов работой на два-три года вперед. В прошлом году в черте города на рынок вышло около 30 интересных, с нашей точки зрения, площадок — с перспективной локацией, документами или с понятными условиями их получения.

Проблема в том, что спрос на новостройки в спальных районах и в Московской области откатился примерно на уровень 2018-2019 годов. Темпы продаж в 2023 году, скорее всего, не восстановятся до докризисных показателей. Долго ли продлится фаза спада, никто предсказать не берет. В текущей ситуации девелоперы идут не столько по пути наращивания земельного банка, сколько по пути оптимизации планов, ресурсов, портфеля проектов. Некоторые крупные федеральные компании привлекают в партнеров по реализации масштабных проектов коллег по отрасли.

Несмотря на это, владельцы значительных земельных активов в Московском регионе пока что не спешат снижать цены. Однако если текущий тренд сохранится, собственники площадок начнут адаптироваться к новым реалиям рынка — и к лету 2023 года участки могут подешеветь на 15-20% от сегодняшних цен.

Отдельно следует сказать о ситуации в Центральном административном округе Москвы, где оценка каждого участка требует многофакторного анализа. В этой локации стоимость земельного участка чаще всего зависит не столько от площади пятна застройки, сколько от его характеристик, наличия исходно-разрешительной документации и обстоятельств продажи. Здесь главное — насколько участок попадает в бизнес-модель застройщика. Реальная стоимость небольших участков (до 1 гектара) под клубный проект находилась в 2022 году в диапазоне 2-2,9 млрд рублей. Подчеркну, что данные приводятся без учета платы за смену вида разрешенного использования — весьма дорогостоящей статьи расходов в бюджете девелопера, которая может быть сопоставима со стоимостью земельного актива.

Санкт-Петербург: расчеты за землю после получения РНС

В Северной столице ситуация иная: у лендлордов и застройщиков тоньше финансовая

подушка безопасности, острее стоит проблема с получением разрешительной документации. Практика показывает, что чаще всего застройщики приобретают участки на средства от проектного финансирования, то есть заключают сделку не раньше, чем будет получено разрешение на строительство. При этом оно оформляется за счет собственных средств девелопера.

Санкт-Петербург остается вторым по привлекательности городом России в глазах региональных покупателей, следовательно, новые проекты точно будут появляться. В 2022 году участники рынка земли под массовую застройку из-за нехватки ликвидности реанимировали модель двадцатилетней давности, когда застройщики рассчитывались за землю «квадратами» построенного жилья или долей прибыли от проекта. Существующая схема долевого строительства позволяет это сделать после завершения реализации проекта и раскрытия эскроу-счетов. Тем не менее, в конечном счете, для лендлорда такая схема является выгодной: он получает больше, чем можно выручить за участок земли, и не надо думать, куда пристроить деньги, чтобы сохранить их в турбулентный период.

С другой стороны, участникам сделок с землей тоже приходится учитывать спад продаж. Масштабные проекты имеют больше рисков из-за длительного срока их реализации и невозможности спрогнозировать развитие ситуации на отдаленную перспективу. В текущих условиях оптимальны проекты с одной-тремя очередями строительства, на 50-150 тыс. кв. метров продаваемой площади квартир.

Учитывая сказанное, а также то, что крупные застройщики все чаще выставляют на продажу лоты с отдельными очередями в своих проектах, некоторые собственники земли все же вкладываются в разработку исходно-разрешительной документации с целью увеличить стоимость участка. Из 240 площадок в Петербурге и пригородах, которые мы проанализировали за последние полгода, около 30% уже были известны рынку, но стали лучше подготовлены с точки зрения документов.

В целом, ситуация на рынке складывается таким образом, что в 2023 году может сократиться и число сделок на земельном рынке обеих столиц, и их «чек». Минимальный срок реализации небольшого и несложного проекта начинается от двух лет. Для такого потока судьбоносных событий, который мы наблюдаем в последнее время, это практически бесконечность. Большинство проектов независимо от их масштаба сейчас находится в равновероятной зоне риска. Решающим фактором для многих девелоперов становится себестоимость строительства конкретного объекта, исходя из которой они и формируют собственный земельный банк.

Кстати

■ В России заметно снизился интерес к участкам под строительство собственного дома. В частности, по данным экспертов «ЦИАН. Аналитики», спрос на покупку земли в январе-феврале оказался на 17% ниже, чем в те же месяцы прошлого года. Лидеры этого рынка — Башкортостан, Подмосковье и Краснодар — потеряли 33%, 15% и 12% потенциальных клиентов соответственно. Меньше за год в целом по стране стало и самих предложений: продавались 88 тыс. наделов против 99,8 тыс. в начале 2022-го. В то же время цены на них в ряде регионов за год выросли на четверть. Так, средняя цена сотки земли, к примеру, в Подмосковье, Ленинградской области и Татарстане увеличилась на 22-26%.



PR вверх тормашками

Какие коммуникационные стратегии сегодня работают в стройотрасли



SHUTTERSTOCK/FOTODOM



Ольга КАРАУЛОВА,
основатель «Школы
медиаменеджеров»
и «PR-агентства
Ольги Карауловой»

Рынок PR-технологий, в том числе для строителей, перевернулся с ног на голову: если полтора года назад мы говорили о создании глобальных PR-стратегий, о «прошивке» вертикальными связями всего поля массовых коммуникаций, то сегодня тренд развернулся на 180 градусов и реально работают только простые и надежные инструменты.

Учимся жить в новых условиях

Российский PR-рынок в течение 7-8 лет уверенно двигался в сторону глобальных долгосрочных стратегий и развития всего комплекса мероприятий по созданию связей с общественностью — от B2C-мероприятий до участия в социальных проектах. Все пошатнуло коронавирус: рынок быстро сжался, PR в строительстве переориентировался на два понятных и единственно возможных инструмента: ведение соцсетей и работу с прессой. После отмены карантина снова произошел резкий разворот: социальные сети просели, возросла активность

на онлайн-мероприятиях, отрасль ждал небывалый бум.

Однако мировой политический и экономический кризис, разразившийся в прошлом году, снова спутал все карты застройщикам: в стране перестали действовать только-только нормально заработавшие соцсети, СМИ интересуют совсем не экономическая повестка (соответственно, число публикаций падает). К тому же изменения коснулись и самой стройотрасли: введены санкции на поставку материалов и оборудования, платежеспособность покупателей под вопросом. Бизнес все чаще говорит о рецессии и готовится к затяжному кризису: даже если прямо сейчас отменить все санкции (что в принципе нереально), для восстановления понадобится два-три года. Поэтому застройщики учатся жить в новых условиях, создают программы импортозамещения, и стабильные компании в конце концов выигрывают от очередного потрясения.

Но на фоне такой обстановки многие застройщики, в том числе зарубежные, отказались от дорогостоящих PR-специалистов, создающих стратегии. В России такую тенденцию косвенно подтверждают данные «Авито» о том, что спрос на фрилансеров в сфере PR в 2023 году увеличился более чем вдвое. Это в целом по рынку, но можно

предположить, что строительные компании, как и другие, пытаются заменить высококлассных штатных специалистов аутсорсерами с более демократичной стоимостью услуг и без соцпакета.

Играйте там, где выигрываете!

Однако у решения отказаться от долгосрочных стратегий есть и более весомая причина: в ситуации, когда невозможно планировать более чем на два-три месяца, отлично действуют простые инструменты, такие, как контент-маркетинг и media relations (MR) — то есть работа по наполнению собственных ресурсов (сайтов, блогов) текстами и выстраивание отношений со СМИ.

Публикации в прессе в долгосрочных PR-стратегиях мы рассматриваем как один из 10-15 инструментов, причем не самых важных. Но при забеге на короткие дистанции этот инструмент становится ключевым. И... приносящим быстрый и очень позитивный результат: по данным британской Public Relations and Communications Association, после года активного MR выручка среднего бизнеса может вырасти до 25-30%; для крупного бизнеса цифра ниже, но все равно является существенной.

Почему публикации в прессе настолько эффективны? Рассмотрим этот вопрос в разрезе рынка недвижимости. Чтобы понять пользу от того или иного инструмента в PR, мы строим теоретический путь клиента или даже проводим опросы. Потенциальный покупатель видит рекламу, приходит в отдел продаж, посещает объект... И уходит обдумать ситуацию, принять решение. В это время он собирает информацию об объекте и застройщике.

Если раньше ему помогали соседи/друзья/родственники, то сегодня в 99% случаев самый надежный советчик — интернет: человек смотрит сайт компании. И есть такое наблюдение, что сегодня он там читает статьи, а не смотрит фото (тем более видео). Опросы о популярности видео вообще среди населения мы не принимаем во внимание: среди покупателей квартир и домов — тем более в элитном сегменте — минимум тех, кто готов тратить время на просмотр видеороликов и фотографий. Интересным текстом можно заинтересовать, но только совсем немного. Не хвалебным текстом о компании, а чем-то умным и достойным.

Потому что за мнением, подтверждением экспертности и надежности застройщика покупатель идет дальше — в СМИ и независимые блоги. Чем чаще ему будут встре-

чаться нейтральные и нейтрально-положительные упоминания компании, тем больше уверенности он обретет в необходимости покупки именно здесь.

Не остаться незамеченными

Многие застройщики считают, что публикации в прессе открыты только крупным федеральным компаниям. Но это совершенно не так! Когда мы начинаем выстраивание связей со СМИ, важно помнить, что мы делаем это не ради количества публикаций и желания «засветиться». Компании должны делать MR в рамках политики открытости, начала диалога с обществом через СМИ. То есть это не может быть игра в одни ворота: просто прислать релизы и добиваться публикаций не получится. Необходимо отвечать на входящие запросы от журналистов и помнить: это, скорее всего, запрос не конкретного человека, а тех читателей, зрителей, слушателей, которые за ним стоят.

Но как же привлечь внимание СМИ к своей строительной компании? Сделать даже небольшого застройщика центром внимания потенциальных клиентов вполне возможно!

Главной ошибкой многих компаний, в том числе и крупных, является неумение замечать события, заслуживающие освещения в прессе. Например, такие идеи и события можно увидеть в соцсетях компании. Да, сейчас социальные сети уходят на второй план, их популярность снижается, но это не значит, что они не работают совсем. И у каждого застройщика есть команда, которая создает контент. И есть подписчики, которые по-разному реагируют на разные публикации. Узнайте, что их интересует сегодня, — и смело идите с этой темой в СМИ. Очень часто мелочи, кажущиеся несущественными с точки зрения бизнеса, больше всего волнуют и ваших потребителей, и журналистов рынка.

Будет излишним изучить календари спецвыпусков интересующих вас газет. Обычно редакции планируют выход тематических приложений на год вперед — проанализируйте их планы, возможно, у вас есть не только реклама для этих специальных выпусков, но и идеи, которые журналисты охотно возьмут за основу своих редакционных материалов.

Прокомментируйте изменения в законодательстве, которые могут повлиять на стройотрасль. Рассмотрите отраслевые или местные газеты для того, чтобы делать интересную колонку по строительной тематике хотя бы раз в месяц. Такая активность компании точно не останется незамеченной и очень скоро принесет результат!

Анастасия АНТОНОВА

За последние годы корпоративный спорт стал важным элементом российской бизнес-культуры. Это и положительный имидж компании, и внутренняя дисциплинированность, мотивированность ее сотрудников, их хорошее настроение и здоровье в конце концов.

Идея «сделать бизнес спортивнее» поспособствовала появлению в стране энтузиастов, занимающихся организацией и проведением корпоративных турниров по мини-футболу и другим видам спорта. Участники длительных чемпионатов компании Pinkov рассказали «Стройгазете» о том, что дает компаниям «соревновательный дух».



Владимир ЕЛИСЕЕВ,
руководитель группы
корпоративных
коммуникаций
компании
«Smipex-Интеко»:
«Наш топ-менеджмент
всячески поддерживает
популяризацию
здорового образа жизни. А футбол —

О спорт, ты — бизнес!

В чем измеряется «профит» корпоративных соревнований?

немаловажная часть нашей корпоративной культуры. Здесь важны не только игроки, но и болельщики: всегда приятно, когда тебя активно поддерживают. Мы дважды принимали участие в 10-недельном чемпионате Mosstroy Premier League (MPL), и оба раза выигрывали «Серебряный кубок». Но наши ребята настроены серьезно и хотят попробовать свои силы в борьбе уже за «Золотой кубок».

Всегда интереснее играть с соперниками, которые также представляют стройкомплекс. Рынок на самом деле не очень большой, много пересечений, много знакомых встречается на поле. Сам MPL — это серьезная проверка для команды. Свои личные вечера коллеги тратят на то, чтобы потренироваться. И стабильность в игре показывает, что с мотивацией у нас проблем нет!

Посчитать экономический эффект от развития корпоративного спорта на данный момент мы не пробовали, но это совершенно точно добавляет нам привлекательности

как работодателю. Это факт! Кстати, помимо футбольной команды у нас есть беговой клуб — сотрудники занимаются с тренером, готовятся к массовым стартам».



Сергей КУЛИКОВ,
представитель
АО «МСУ-1»:

«В нашей компании постоянно проводится работа по развитию культуры корпоративного спорта: это и регулярные тренировки сотрудников для поддержания хорошего физического состояния, и повышение уровня сыгранности игроков между собой, и развитие тактической грамотности ребят. Особое внимание уделяется достижению высоких результатов сотрудников организации как в личном, так и командном зачете. Стремимся быть лучшими во всем: конкуренция требует посто-

янного развития и улучшения спортивных навыков всех участников соревнований, в противном случае тебя «обойдут». Компания АО «МСУ-1» должна демонстрировать свой высокий уровень везде, где принимает участие: и на строительной площадке, и на спортивной».

Интересное наблюдение: в офисах и на объектах мы все Иваны Ивановичи и Петры Петровичи, занимающие разные должности и соблюдающие субординацию, а на турнирах и тренировках мы уже Вани и Пети. MPL — это еще и игры на отличном поле, фото, видеообзоры и интервью с матчами — атмосфера перевоплощения из зрителя в профессионального футболиста.

Что касается «профита» от развития корпоративного спорта в компании, то уверен, что с ним налаживается коммуникация среди сотрудников, оптимизируются рабочие процессы. Единая цель сплачивает! Текучка персонала становится меньше. Климат в компании улучшается в целом: спортсмены, болельщики и весь коллектив гордятся достигнутыми показателями и осознанием того, что жизнь не ограничивается только работой и семьей, в ней есть место и для любимого хобби».

ТРЕНД



Курсом на ЭКОЛОГИЗАЦИЮ

Власти и бизнес проявляют интерес к «зеленой» повестке

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние десятилетия вопросы городского развития все чаще рассматриваются во взаимосвязи с темами устойчивой эволюции и минимизации негативного воздействия на климат и окружающую среду. На состоявшихся на днях XIV Сабуровских чтениях одним из центральных событий стала конференция, на которой ведущие российские эксперты попытались суммировать имеющиеся подходы в рамках «зеленой» повестки и предложили пути эффективной интеграции экологических практик в промышленное производство, градостроительство и городское управление.

Базой для дискуссий участников мероприятия стал концептуальный доклад «Зеленая» повестка устойчивого развития городов», подготовленный в Фонде «Институт экономики города» (ИЭГ). Излагая его основные тезисы, исполнительный директор ИЭГ Надежда Косарева напомнила, что, согласно данным ООН-Хабитат, города потребляют 78% мировой энергии и производят более 60% выбросов парниковых газов. Как ответ на это негативное воздействие возникло множество концепций, направленных на выработку политики, формирующей экологические города будущего (устойчивого развития, «умного» города, «зеленого» строительства, экономики замкнутого цикла и т. д.). Целевые установки этих концепций и механизмы их реализации во многом пересекаются и в совокупности иногда именуются «зеленой» повесткой. Но в российской практике они нередко воспринимаются и реализуются в отрыве друг от друга, а вопросы урбанистического прогресса рассматриваются, как правило, недостаточно комплексно. Поэтому в целях их эффективной реализации в России нужны интеграция различных подходов и выявление возможных сфер их практического воплощения.

Надежда Косарева также напомнила, что еще в 2015 году Генассамблея ООН приняла систему из 17 целей устойчивого развития (ЦУР), содержащую 231 уникальный показатель. Непосредственно городам посвящена цель №11, достижение которой заключается в том, чтобы «сделать города и населенные пункты открытыми, безопасными, жизнеспособными и устойчивыми». В 2020 году аналитический центр при правительстве РФ подготовил национальный обзор хода осуществления повестки дня в области устойчивого развития на период до 2030 года. Но содержащиеся в нем показатели отличаются от международных. «В перечне отсутствуют показатели для ряда за-

дач, в некоторых случаях российские показатели, на наш взгляд, тематически не вполне соответствуют задачам ЦУР», — отметила представитель ИЭГ. — Например, задача 3.9 ставится как «снижение смертности от различных форм загрязнения», а российский показатель отражает только сам уровень загрязнения». В целом, к вопросам городского развития, климатической и экологической повестки в ооновской системе относятся 33 из 169 задач ЦУР, а российские показатели относятся к 16 задачам. И, как считают в Фонде, необходимо гармонизировать отечественную систему показателей целей устойчивого развития с международной.

Выступивший следом генеральный директор ИЭГ Александр Пузанов остановился на вопросах имплементации «зеленой» повестки в систему муниципального управления. По его мнению, роль муниципалитетов прежде всего должна заключаться в нормативно-правовом регулировании этих вопросов, экологизации в сфере предоставления муниципальных услуг и муниципальных закупок, модерировании и акселерации процессов экологизации городской экономики и, наконец, в стимулировании экологически ответственного поведения жителей города. При этом экологизацию городской экономики необходимо продвигать путем перехода транспорта и энергетики на «зеленые» технологии, повышения энергоэффективности, а также развития циркулярной экономики, городского садоводства и сельского хозяйства.

В дискуссии также принял участие вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз, обративший внимание на тот факт, что принятой в прошлом году «Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» установлены положения, направленные на формирование комфортной городской среды, охрану экологии, снижение объема выбросов парниковых газов и энергетическую эффективность. «Важным направлением документа является реализация проектов с учетом необходимости адаптации городов к изменениям климата», — подчеркнул он.

Далее Антон Мороз напомнил, что одним из ключевых «зеленых» направлений сейчас является переход к экономике замкнутого цикла. По словам представителя профсообщества, в прошлом году в стране стартовал федеральный проект, главная задача которого — создание необходимой инфраструктуры и условий для вовлечения отходов в хозяйственный оборот, а к 2030 году необходимо добыть



Антон МОРОЗ,
вице-президент Национального объединения строителей:

Работа с «зеленой» повесткой нацелена не только на обеспечение комфорта для жителей, но и на решение задач по сбережению энергии, экономному расходованию ресурсов, профилактике стихийных бедствий

ся использования вторичных ресурсов, в частности, в строительстве, — на уровне 40%. Как считают в НОСТРОЙ, для этого нужна регулирующая нормативная база, которая в России почти полностью сформирована, в том числе приняты нормативные акты, направленные на урегулирование деятельности со вторичными ресурсами.

В целом, все участники Сабуровских чтений высказались в пользу активизации работы в целях реализации мер «зеленой» повестки. В частности, член Экспертного совета Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Илья Миняев заявил о необходимости расширения мер господдержки и программ по модернизации коммунальной инфраструктуры, а также высказался в пользу разработки программы энергоэффективного капремонта. Также экспертом были затронуты такие темы, как внедрение экологических стандартов в практику городского управления (на примере Вологды), некоторые аспекты влияния цифровых технологий на развитие городов, взаимосвязь «зеленой» экономики с индустриями и т. п.

Своим мнением на этот счет уже после мероприятия со «Стройгазетой» поделился директор по корпоративным отношениям компании «Цементум» (ранее — Holcim) Виталий Богаченко. Эксперт уверен, что «зеленая» повестка в России сохраняет свою актуальность.

Подтверждение тому — появление сразу двух национальных систем «зеленой» сертификации зданий, которые заменили собой такие международные системы, как LEED, BREEAM и другие. «Речь идет о ГОСТ Р для жилых объектов от финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и системе «Клевер» («ВЭБ.РФ») для общественных и промышленных зданий, — поясняет эксперт. — Обе эти системы не только аккумулировали опыт международных инструментов по «зеленой» оценке объектов строительства, но и содержат конкретные российские наработки. Например, они в большей мере, чем их зарубежные предшественники, предусматривают учет экологического воздействия стройматериалов, применяемых при строительстве и отделке зданий, а также поощряют предоставление открытых данных о жизненном цикле стройресурсов. Основная проблема состоит в том, что раньше верификация данных об углеродном следе строительных материалов осуществлялась по международным стандартам с помощью деклараций EPD (Environmental Product Declaration). В настоящее время у российских производителей стройматериалов отсутствует доступ к данным стандартам. Чтобы восполнить этот пробел, в План национальной стандартизации 2023 года был внесен национальный стандарт ГОСТ «Экологическая декларация строительных материалов и технологий. Общие требования», позволяющий формализовать правила оценки экологичности строительных материалов. Работа над новым ГОСТом уже ведется, и специалисты нашей компании принимают в ней активное участие».

Поддержал производственный тезисы Антона Мороза про экономику замкнутого цикла, приведя свой пример, когда на одном из заводов холдинга в процессе изготовления цемента применяется альтернативное топливо (которое производят из остатков сортировки ТКО, так называемых «хвостов»), частично замещающее природный газ, являющийся невозобновляемым источником энергии. В 2022 году замещение природного газа альтернативным топливом составило свыше 17%. Преимущество данной технологии также в том, что она позволяет экономить и ископаемые минеральные добавки, так как образующийся зольный остаток в процессе химической реакции в печи становится частью клинкера. Дополнительным бонусом становится сокращение площадей мусорных полигонов в регионе. Еще одно решение, влияющее на экологичность строительных материалов, — замещение природного сырья вторичными сырьевыми материалами (золы ТЭС и металлургические шлаки, техногенный гипс и т. д.). Эти сырьевые добавки используются при производстве высокодобавочных цементов; они уже обожжены, а значит, являются углеродонейтральными.

Что касается доли рынка «зеленых» стройматериалов, то пока она небольшая, но, по убеждению эксперта «Стройгазеты», будет расти. «Идет работа над нацстандартом ГОСТ «Экологическая декларация строительных материалов и технологий. Общие требования», который позволит формализовать правила оценки их экологичности, — добавил Виталий Богаченко. — Помимо этого, потребители стали требовательнее и среди прочих факторов все чаще обращают внимание на экологичность и энергоэффективность зданий. А так как строительство действительно «зеленых» зданий невозможно без применения экологических стройресурсов, то, конечно, рост этого сегмента на рынке продолжится».

Справочно

■ Основные направления устойчивого (в том числе «зеленого») развития России, направленные на привлечение внебюджетных средств в подобные проекты, утверждены специальным распоряжением правительства РФ от 14 июля 2021 года №1912-р.

Шехтель на Немчинова

Оксана САМБОРСКАЯ

Галерея «Парк» на улице Немчинова, 12 начала весну с выставки «Федор Шехтель: сказка о трех сестрах». Рассказать об одном из самых известных российских архитекторов рубежа XIX-XX веков Федоре Осиповиче Шехтеле (1859-1926) у галереи было несколько приятных и веских поводов. Первый из которых — сотрудничество с Центральной научно-технической библиотекой по строительству и архитектуре ФБУ «РосСтрой-Контроль», которая находится неподалеку. Уникальные фонды библиотеки (коллекция книг архитектора, оригинальные эскизы с личными подписями) и стали основой экспозиции.

Второй повод не менее веский — судьба Шехтеля удивительным образом связана с нынешним Тимирязевским районом столицы. Последний месяц своей жизни архитектор провел на даче в Петровско-Разумовском. Он был автором проекта церкви Святителя Николая у Соломенной сторожки, которая сегодня располагается на Ивановской улице. Планшет с фотографией оригинальной церкви можно увидеть на выставке — в советское время церковь была снесена, а в 1997 году восстановлена на новом месте по эскизам разностороннего архитектора. Он также строил частные особняки, театры, вокзалы, банки, гостиницы и даже бани. В Москве его самыми известными работами являются кинотеатр «Художественный», особняки Рябушинского и Дерожинской на Малой Никитской и в Кропоткинском переулке, торговый дом Аршинова в Старопанском переулке. На выставке можно увидеть и уникальную коллекцию из десяти планшетов с эскизами личного особняка Шехтеля на Большой Садовой улице: проект, который так и не был осуществлен.

В Москве открылась выставка, посвященная «гению русского модерна»



Посетителей также ждет видеолекция о жизни и творчестве Федора Осиповича, интерактивный стол, где можно ознакомиться с книгами из домашней библиотеки архитектора с его личным экслибрисом, а также с изданиями, посвященными «гению русского модерна».

Название экспозиции про трех сестер тоже придумано не просто так, а отсылает к одноименной лекции Федора Шехтеля, прочитанной им в 1919 году в архитектурном отделе Первых свободных государственных

художественных мастерских, в которой он проводит параллель между архитектурой, живописью и скульптурой. Его волновала прежде всего проблема взаимосвязи конструкции и формы, функции здания и архитектурной композиции. И созданные им проекты подтверждают — все три составляющие и являются основой хорошей архитектуры, которая радует взгляд и будоражит воображение уже больше века.

Выставка будет работать до 14 мая.



МИНСТРОЙ
РОССИИ

ПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ



Улыбка истории

Екатерининская тюрьма станет местом творческой активности горожан

Белебей — один из старейших городов Башкирии, расположенный на исторических путях, соединяющих Европу и Китай.

В XVIII веке одна из дорог Сибирского тракта прошла через Белебей, развивая торговые и почтовые связи, а также продолжая «Великий кандалный путь».

В 1775 году для урегулирования волнений чувашского населения при Пугачевском восстании Екатерина II повелела построить здесь надежную пересыльную тюрьму, что и было исполнено. До 2019 года ее здание в Старогородецком квартале активно эксплуатировалось. В частности, там располагался отдел МВД. Сейчас пустующий «Тюремный замок», признан-

ный объектом культурного наследия, имеет потенциал стать неформальным городским центром для творческих инициатив.

В 2021 году жители выбрали для участия в конкурсе Минстроя России эту территорию, которая является не только историческим центром Белебея, но и единственной значимой «точкой притяжения» окружающего Белебеевского района, преимущественно индивидуальной застройки. В отличие от новых кварталов здесь нет функциональных зон отдыха для жителей в пешей доступности. Эти недостатки и должен исправить проект благоустройства, разработанный Институтом развития городов Башкортостана и специалистами архитектурной студии Orchestra Design вместе с горожанами и администрацией Белебея. По их задумке «Тюремный замок» должен трансформироваться в центр творческих производств, который объединит ремесленников, предпринимателей и местные культурные учреждения, а площадь перед объектом станет местом для общения и проведения массовых мероприятий.

Справочно

■ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды (для малых городов и исторических поселений), проводимый Минстроем России в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», стартовал в 2018 году. В 2018-2020 годах в нем ежегодно определялось не менее 80 победителей с объемом финансирования 5 млрд рублей. Начиная с 2021 года, финансирование возросло до 10 млрд рублей, а количество победителей — до 160. В 2022 году президент РФ Владимир Путин дал поручение в 2023-2024 годах увеличить финансирование конкурса еще на 10 млрд рублей, в связи с чем количество победителей возросло до 240 проектов ежегодно.



Николай ЕЛЬНИКОВ,
заместитель министра
ЖКХ Башкирии:

«Отрадно, что республика благодаря привлечению федерального финансирования имеет возможность облагораживать свои

территории. Хочу отметить, что Башкортостан занимает лидирующие позиции в стране по реализации федеральной программы благоустройства «Формирование комфортной городской среды», мы на первом месте по участию во Всероссийском конкурсе Минстроя России»

Обновление исторического квартала в Белебее, согласно проекту, разделено на пять этапов. Началось оно с благоустройства территории вокруг самого замка — ее озеленения, укладки покрытия, установки освещения. Уже оборудована детская спортивная площадка, в одном из старых зданий открылось кафе. «Мы видим, как территория постепенно оживает, уже этим летом здесь пройдут первые мероприятия — ярмарки, а со временем место станет еще более популярным», — уверена главный архитектор Белебеевского района Айгуль Иванова. Завершить благоустройство «Тюремного замка» планируется к 1 августа 2023 года.



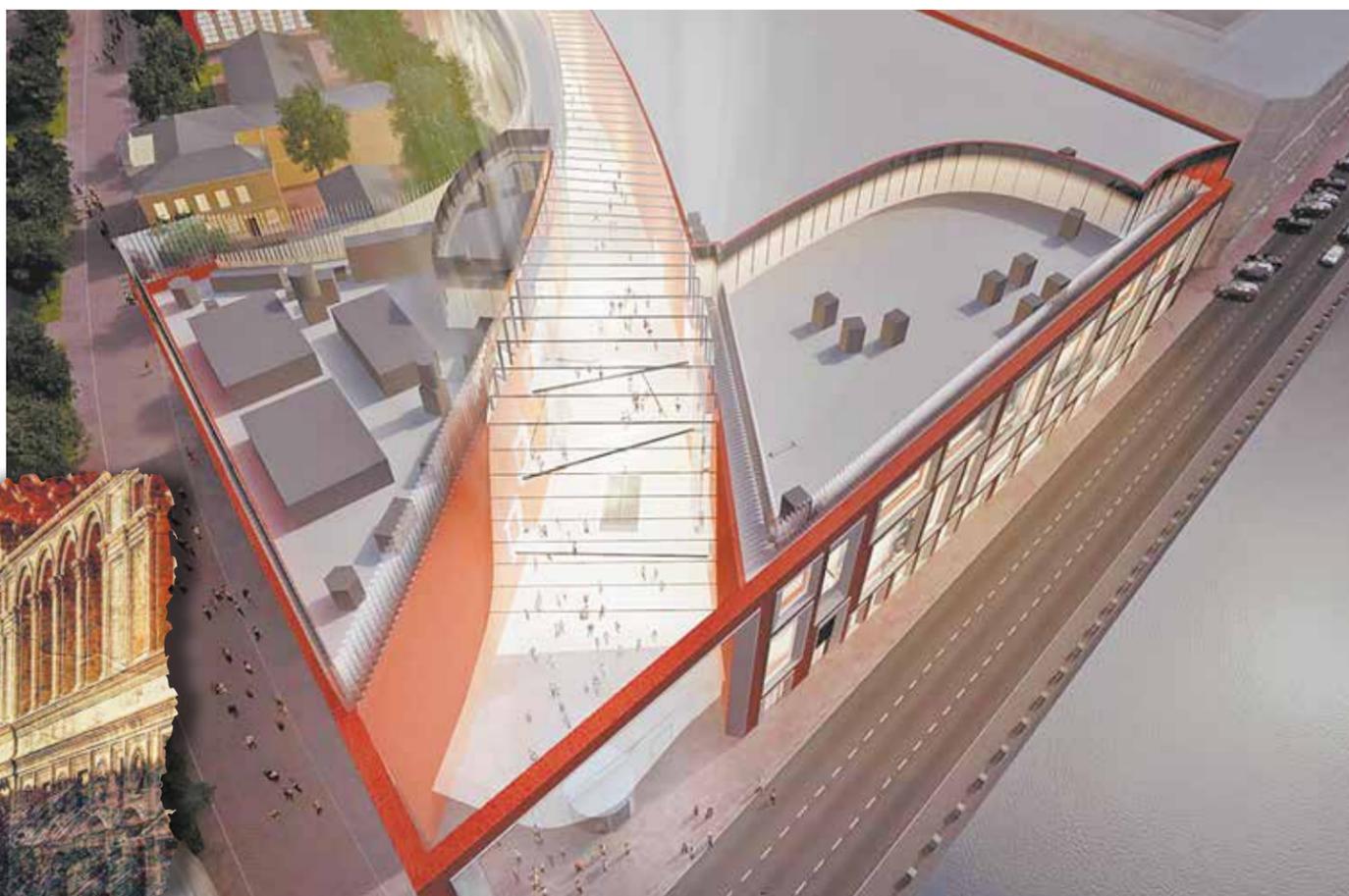
ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: В апреле Ассоциация парков России отметит свое пятилетие

452

МОСТОВЫХ СООРУЖЕНИЯ

насчитывается сегодня в столице. Это и переходы через Яузу, канал имени Москвы, Водоотводной и Сходненский каналы, разнообразные тоннели, дамбы, акведуки, а также мосты через Москву-реку



Мост художественных вздохов

В Москве продолжается строительство уникальных сооружений

Оксана САМБОРСКАЯ

Мостам человечество много тысячелетий придает особый сакрально-мистический смысл. Они соединяют берега рек, острова, страны, а Босфорский мост в Турции и вовсе части света — Европы и Азию.

Одним из самых известных мостов мира считается мост Вздохов (Ponte dei Sospiri) — удивительное арочное сооружение в стиле барокко, построенное Антонио Контино (Antonio Contino) в Италии в начале XVII века. Название моста никак не связано с влюбленными. Переправа возводилась через Дворцовый канал с одной целью — соединить тюрьму и Дворец дождей (Palazzo Ducale).

Скоро в Москве появится свой мост, связывающий два более жизнерадостных здания: длина пешеходного перехода, по которому можно будет попасть из исторического корпуса Третьяковской галереи в новый, составит порядка 57 м. Его ключевая особенность — красивое витражное остекление. Поначалу переход будет предназначен для транспортировки экспонатов, картин и оборудования музея, в дальнейшем им смогут пользоваться посетители. Открытие моста запланировано на 2024 год.

«Третьяковский переход» — не единственная новинка, которая ждет столицу в ближайшее время. Так, в следующем году в городе ожидается появление еще одного оригинального объекта, который соединит общественную зону транспортно-пересадочного узла и многофункциональный комплекс «IQ-квартал» в «Москве-Сити»; мост длиной 95 м будет состоять из зеркальных сфер диаметром 13-16 м с иллюминаторами. Автором этого функционального арт-объекта выступит главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Возможно, со временем он станет столь же известным, как «Парящий мост» — самый популярный объект в парке «Зарядье»: смотровая площадка в форме подковы имеет общую длину 70 м и висит над Москвой-рекой на высоте 15 м — идеальное место для фотографий и созерцания: отсюда открывается восхитительный вид на Кремль. Чтобы обзор был полным, ограждения моста полностью стеклянные.

Не менее интересны и городские «прозрачные переправы из прошлого» — мост Богдана Хмельницкого (между площадью Киевского вокзала и улицей Плющи-

ха и Саввинской набережной) и Пушкинский (ранее Андреевский) мост (Нескучный сад — Фрунзенская набережная). Оба моста когда-то были частью Московской кольцевой железной дороги, построенной в начале XX столетия. При строительстве Третьего транспортного кольца сооружения заменили на новые со стеклянными крышами и сделали их пешеходными. При этом старые железнодорожные конструкции были перевезены по реке и установлены в других местах.

История пешеходных мостов Москвы продолжается. В этом году должно начаться строительство перехода длиной более 200 м, который пройдет через старое русло Москвы-реки в районе улиц Корабельной и Коломенской и обеспечит удобный подход к станции метро «Нагатинский Затон» Большой кольцевой линии; завершить строительство моста планируется в 2025 году.

На подходе начало строительства еще двух пешеходных мостов в Мневниковской пойме: один свяжет пойму с Островной улицей в районе Крылатское, второй — с улицей Мяснищева в районе Филевский парк. Новый велопешеходный мост через Яузу — между Госпитальной и Рубцовской набережными — появится в рамках концепции развития МГТУ им. Н. Э. Баумана. Открытый конкурс на выполнение проектно-изыскательских работ уже объявлен столичным «Управлением дорожно-мостового строительства».

Также недавно утвержден проект строительства еще одного велопешеходного моста, соединяющего Леоньевскую рощу и Свибловские пруды. Всего же по адресной инвестиционной программе до 2026 года в Москве предусмотрено строительство семи пешеходных мостов. Будут ли среди них стеклянные — покажет время.

