



Издаётся
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№46 (10724) 2 декабря 2022

Трансформация экспертизы

Новые подходы к развитию
важнейшего института
российского стройкомплекса

Алексей ТОРБА

В решении стоящих перед строительной отраслью масштабных задач правительство страны придает большое значение повышению роли института экспертизы. В приветственной телеграмме участникам прошедшего в Москве VIII Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы вице-премьер РФ Марат Хуснуллин подчеркнул, что современная экспертиза должна стать «мозговым центром» для развития компетенций всех участников стройки, и пожелал совещанию не просто активной работы, а мозговых штурмов и принятия важных решений, которые повлияют на будущее отрасли. Именно такой заинтересованный и откровенный разговор состоялся на площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве в рамках совещания. В ходе панельных дискуссий представители Минстроя, Главгосэкспертизы, экспертных организаций и профессиональных объединений в очно-заочном формате всесторонне обсудили пути трансформации института экспертизы.

Стоит отметить, что ее главное направление еще в самом начале заседания было обозначено Маратом Хуснуллиным: «Вместо функций надзора и контроля, которые экспертиза осуществляла до недавних пор, на первый план должны выйти задачи экспертного сопровождения проектов». Что, по его мнению, поможет застройщику обеспечить управление сроками на этапах обоснования инвестиций, проектирования и строительства. Эту мысль продолжил и заместитель главы Минстроя России Сергей Музыченко, заявивший, что будущее Главгосэкспертизы и других экспертных организаций заключается в превращении из органов нормирования в инжиниринговые центры. Об этом же в своем видеообращении к участникам совещания сказал и председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин: «Необходимо дальнейшее развитие экспертного сопровождения на всех стадиях жизненного цикла. Экспертное сообщество обязано помогать застройщику или техзаказчику обеспечить качественное управление проектом на этапах подготовки задания, сбора исходно-разрешительной документации, проектирования и строительства. Причем делать это чрезвычайно оперативно».

Окончание на с. 6

В поисках ЗОЛОТОЙ СЕРЕДИНЫ

Как, спасая памятники, не «заморозить» развитие проектов КРТ?



Ольга ДЕСЯТОВА

За последние годы нормативно-правовое регулирование градостроительной деятельности претерпело масштабные изменения: внедряются новые механизмы вовлечения инвестиций и государственно-частного партнерства (ГЧП), уже отменены десятки избыточных административных процедур, полностью трансформируется система технического регулирования. При этом во многих российских городах продолжается точечная застройка, а центральные районы по-прежнему представляют собой комплекс аварийных и ветхих построек. Причина тому — несогласованность правовых норм смежного с Градостроительным кодексом (ГрК) РФ законодательства, в частности, о сохранении объектов культурного наследия (ОКН), и — как следствие — наличие избыточных

дорогостоящих и длительных административных процедур.

«Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ» предусмотрена задача принятия к 2024 году не менее 500 решений о комплексном развитии территорий (КРТ), а к 2030 — не менее 1000. Правительство заявляет, что на сегодняшний день проекты КРТ прорабатываются для почти 800 территорий. Однако ни в плановых показателях, ни в текущей работе не уточняется, сколько проектов из этого объема будут включать реновацию центральных (исторических) районов городов, характерной особенностью которых является наличие большого количества ОКН, и сохранение, восстановление, вовлечение в хозяйственный оборот которых должно быть одним из главных направлений социально-экономического и культурного градостроительного развития территорий.

Сегодня статус исторических поселений федерального значения имеют 44 населенных пункта — не только малые города, но и Москва, Санкт-Петербург, Севастополь, Таганрог, Томск, Ярославль и др. Так, например, на конец 2020 года количество петербургских ОКН, включенных в Единый государственный реестр ОКН, составляло 5 209 единиц: в центральных районах, например, в радиусе 3 км от Московского вокзала — 1 167 ОКН, от Витебского вокзала — 1 310. Плюс с 2001 года в городе ведется перечень вновь выявленных объектов, теоретически представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность и также находящихся под государственной охраной. На начало 2020 года таковых здесь насчитывалось 2 464.

Окончание на с. 5

КОРОТКО

КРЫШИ В ПОРЯДКЕ

В рамках региональной программы капитального ремонта специалисты комплекса городского хозяйства столицы в этом году отремонтировали, по словам заместителя мэра Москвы Петра Бирюкова, 1 179 кровель многоквартирных жилых домов общей площадью 1,7 млн квадратных метров. В перечень работ входили полная замена кровельного покрытия, ремонт стыков плит, мест примыкания кровли к фронтонам и карнизам, обновление ограждения.

НЕ НАДЕЯТЬСЯ

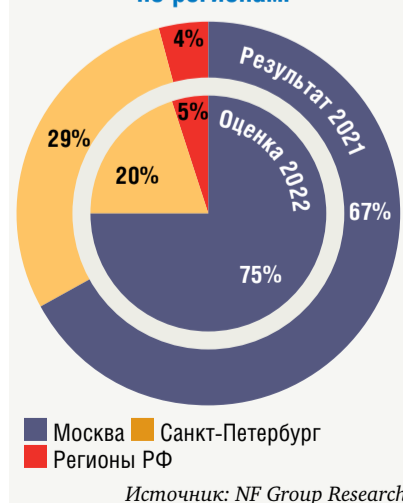
НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

Рынок недвижимости России сейчас крайне волатилен, покупатели стали малочисленнее, акуртатурнее и чувствительнее к экономическим и политическим событиям. Однако недвижимости осталась едва ли не единственной опцией для инвестии. Значит, рынок будет жить и развиваться, просто по-новому, считают эксперты DUGA Real Estate Branding, отмечая намерение многих девелоперов провести дополнительную работу с брендом, означающее, что они перестают надеяться на восстановление активного спроса и готовятся к непростой рыночной ситуации. Компании не намерены стимулировать спрос скидками: строительство стало дороже, в финише проектов прибыль уменьшилась, так что снижение цен просто поставит девелопера на грань выживания. Вместо этого они усиливают борьбу за покупателя: брендинг и меседжи девелоперов становятся более точными, продукт — более проработанным на свою аудиторию. Орехи в маркетинговой стратегии и позиционировании проектов могли прийти незамеченными на высоком перегретом рынке, сейчас же девелоперский бизнес не терпит ошибок в коммуникациях с покупателем.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОЦЕНКИ

К концу года объем инвестиций в недвижимость России может достигнуть 290–310 млрд рублей, при этом доля иностранного капитала составит менее 3%, прогнозируют аналитики международной консалтинговой компании NF Group. Наблюдается снижение доли площадок под девелопмент, тем не менее, остающихся лидирующими (45%) в общем объеме вложений, доля инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости ожидается на уровне 55% (против 34% годом ранее). Активность банков и компаний государственного сектора на рынке инвестиций в недвижимость не отмечена.

Распределение инвестиций по регионам:



Главный в НОПРИЗ

Анвар Шамузафаров избран президентом Национального объединения изыскателей и проектировщиков

Сергей ВЕРШИННИН

На этой неделе в Москве прошел XI Всероссийский съезд саморегулируемых организаций (СРО) в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Главным пунктом в повестке дня мероприятия стало выдвижение кандидата в президенты Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). По итогам открытого голосования («за» 189 из 196 делегатов) новым главой НОПРИЗ стал Анвар Шамузафаров, занимавший до этого пост вице-президента.

Передавая бразды правления, Михаил Посохин, возглавлявший НОПРИЗ с 2014 года, порекомендовал коллегам Анвара Шамузафаровича как человека, сочетающего в себе сразу два качества, являющиеся во многом определяющими для успешной работы НОПРИЗ: глубокий профессионализм и неординарный опыт взаимодействия с органами власти, приобретенные им за долгие годы работы в отрасли.

218 СРО,

объединяющих более 68 тыс. организаций в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, входят в НОПРИЗ

По словам большинства членов СРО, Анвар Шамузафаров — признанный авторитет в российском строительном комплексе, отвечающий за функционирование и развитие проектно-строительной работы в стране, хорошо знающий рынок с системой госуправления, и с особенностями отраслевого саморегулирования. Он был идеологом и разработчиком жилищной и градостроительной политики в СССР и РФ, законодательства о бесплатной приватизации жилищного фонда, об ипотеке, о регистрации прав на недвижимое имущество, реформе ЖКХ и т. д. За свою многолетнюю деятельность в этой сфере практически обеспечил появление более 300 законов, поста-



Досье «СГ»

Анвар Шамузафаров родился 10 ноября 1952 года в Ташкенте. Выпускник архитектурного факультета Ташкентского политехнического института. Профессиональную деятельность начал в 1974 году в качестве архитектора. С 1991 по 2008 годы работал в Госстрое, Минстрое, Минэкономразвития, Минрегионе. Занимал должности заместителя начальника управления, директора департамента, первого заместителя министра. С июня 1999-го до ноября 2002-го — председатель Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ (Госстрой России). Вел активную общественную деятельность. Является членом правления Российского союза промышленников и предпринимателей, вице-президентом, членом совета и правления Российского Союза строителей, входит в состав комиссии Общественного совета при Минстрое России по развитию саморегулирования и т. д.

новлений и распоряжений правительства, министерских приказов.

Поблагодарить Михаила Михайловича за предоставленную им за восемь лет работу и поприветствовать нового президента НОПРИЗ на съезд приехали глава Минстроя России Ирек Файзуллин и его заместитель Сергей Музыченко, председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, руководитель Главгосэкспертизы России Игорь Маньков, президент Национального объединения строителей Антон Глушков, президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков и др.

В частности, Ирек Файзуллин, поздравляя Анвара Шамузафарова, выразил уверенность в продолжении конструктивного взаимодействия министерства с НОПРИЗ, а заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко отметил, как важно обеспечить «преемственность без перекосов, без резких движений», чтобы работа с объединением продолжилась в едином векторе под руководством заслуженных людей.

В завершение съезда Анвар Шамузафаров поблагодарил высоких гостей и коллег за оказанное доверие и кратко представил свою программу деятельности НОПРИЗ на ближайшие четыре года. Приоритетными направлениями, по его словам, будут развитие проектно-изыскательской деятельности на основе совершенствования градостроительной политики, нормативно-технического регулирования и методов ценообразования, повышение роли ГИП и ГАП, качества выполнения работ, модернизация контрактной системы с опорой на систему рейтингования

исполнителей, а также внедрение технологий информационного моделирования. Естественно, не останутся без внимания и совершенствование института саморегулирования, повышение ответственности СРО и их членов за безопасность объектов капитального строительства, создание автоматизированной информационной системы, содержащей сведения о деятельности членов СРО по договорам подряда, и ее интеграция с Национальным реестром специалистов. Впрочем, такая работа НОПРИЗ активно ведется уже сейчас.

акценты в повестке мероприятия. Если в МГСУ ставилась задача объединить экспертов отрасли, задействованных в разработке и внедрении цифровых технологий, то в Северной столице внимание было уделено уже проблеме импортозамещения в сфере программного обеспечения (ПО), а в Екатеринбурге цели и задачи конгресса состояли в том, чтобы не просто привезти на Урал московских «варягов», а организовать с ними профессиональный диалог и получить обратную связь от региональных специалистов.

В рамках четвертого конгресса «ТИМ-Сообщество 2022. Люди. Технологии. Стратегия. Москва», прошедшего на этой неделе в Центральном доме архитектора, организаторы поставили себе целью проинформировать застройщиков об успешных кейсах цифровизации и представить продукты отечественных разработчиков ПО. Ключевыми темами деловой части мероприятия стали вопросы внедрения ТИМ — практика, вызовы, проблематика, эффективность — в контексте реализации принятой недавно «Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ РФ».

Подробный репортаж с «ТИМ-Сообщества 2022» «СГ» опубликует в следующем номере

Борьба с ЗАВИСИМОСТЬЮ

Собственные технологии в строительстве как фактор эффективного импортозамещения

Владимир ЧЕРЕДИН

В условиях экономических санкций важнейшее значение в России приобретает создание инновационной продукции. К такому выводу пришли участники круглого стола «Создание собственных конкурентоспособных технологий — тенденция времени», организованного «Стройгазетой» в рамках Международного строительного форума «Цемент. Бетон. Сухие смеси».

В частности, как рассказал один из постоянных экспертов «СГ», исполнительный директор «СМ ПРО» Евгений Высоцкий, проведенное его компанией совместно с Национальным объединением производителей строительных материалов аналитическое исследование рынка промышленности строительных материалов показало, что внутреннее производ-



водство базовых строительных ресурсов сегодня способно обеспечить потребности всей индустрии. «Однако существует критическая зависимость от западного оборудования и запчастей стратегически важных производств, таких как например цемент, стекло, газобетон, кирпич», — посетовал он.

Заместитель директора по развитию компании «Стройпротехнология» Андрей Яхшин подтвердил: современный российский сегмент производств товарных бетонов создан преимущественно на европейском высокотехнологичном оборудовании, и в нем задейство-

вано много зарубежных комплектующих. Для преодоления импортозависимости, по его убеждению, необходимы следующие решения: модернизация российской строительной производственной базы путем локализации производства оборудования и комплектующих; беспроцентное кредитование российских производителей; протекционизм для отечественных компаний в госзаказе.

Подробнее обо всем, что обсуждалось на круглом столе «СГ», читайте в следующем номере

Просвет наступит в феврале

В Никола-Ленивце начали готовиться к Масленице

Оксана САМБОРСКАЯ

«Просвет» — так звучит тема Масленицы в Никола-Ленивце (Калужская область), которая пройдет 25 февраля 2023 года. Чтобы увидеть самый луч света в темном пространстве, нужно победить стену — физическую или метафорическую, заслоняющую источник света. На Масленице-2023 ей станет «Четвертая стена» от студии «NOYD короткий метр», строительство которой уже началось и займет три месяца.

Традиционно арт-объект к Масленице собирается из вторсырья. Внешний, высотой 19 метров, будет возводиться по принципу мазанки и состоять из сена, сухих веток, предметов быта (дверей, досок, ящиков) и другого строительного мусора, собранного в округе. Четыре стены, которые вырастут в Никола-Ленивце, сложены из самых прочных материалов — пережитков прошлого, проблем и обид. Они мешают не только идти вперед, но даже видеть, что там, за ними. Огонь поможет сломать эти стены: когда они про-

жигаются, мы увидим просвет. При этом до сожжения каждый посетитель сможет заглянуть внутрь замкнутого пространства-колодца и полежаь на сене, рассматривая небо.

«Четвертая стена» — понятие из мира кино, театра, литературы и живописи. Это символическая незримая грань между вымыслом и реальностью, миром искусства и повседневностью. Сломать четвертую стену — значит неожиданно разрушить границу между зрителем и произведением, заставить аудиторию рефлексировать.

«Никола-Ленивец имеет особое значение для каждого архитектора, и мы не исключение. Стать частью этого места — очень круто, — отмечает архитектор «NOYD короткий метр» Игорь Апарин. — Мы сделали главный упор на процесс сжигания — загадка «стены» сохранится до самого конца. Одно известно точно — вы увидите разрушение границ, как внешних, так и внутренних. Все мы в какой-то момент упираемся в «стену», остается только надежда на долгожданный просвет».

Субсидия В ДОМОКОМПЛЕКТЕ

Государство простимулирует производителей деревянных домов

Сергей ВЕРШИННИН

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин анонсировал запуск с 29 ноября государственной программы субсидирования производителей деревянных домокомплектов заводского изготовления. Возмещаться предпринимателям будут выпадающие доходы, обусловленные скидками физическим лицам на покупку таких домов.

Цели этой «акции» — предоставление россиянам дополнительных возможностей по приобретению собственного жилья, стимулирование спроса на промышленные деревянные дома, сохранение рабочих мест, повышение занятости на производстве.

Для получения финансовой помощи в рамках госпрограммы «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» компания должны соответствовать определенным критериям, среди которых наличие производственных мощностей на территории страны и стоимость домокомплектов, не превышающая 3,5 млн рублей. Проведение конкурсного отбора (не чаще четырех раз в год с учетом лимитов бюджетных обязательств) претендентов возложено на Минпромторг РФ.

Информация о конкретном размере предоставляемой производителю субсидии будет размещаться на официальном сайте министерства в течение пяти рабочих дней после принятия решения о ее предоставлении.



Справочно

Арт-объекты в Никола-Ленивце сжигают с 2001 года, именно тогда появилась главная идея — обуздать неподатливый огонь и сделать его соавтором каждого произведения. Специально для праздника несколько месяцев собирают произведение искусства, которому суждено исчезнуть всего за пару часов. Именно так, по мнению организаторов, и должно выглядеть настоящее искусство: оно не хранится в музее под стеклом, а появляется ненадолго. В разное время здесь жили «Медиабашню», «Байконур», «Градирню», «Жар-птицу», «Пирамиду», «Бастилию» и «Вавилонскую башню».



МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

О ПОДГОТОВКЕ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ

● к декабрю в ДНР восстановили

234 котельные

● в ЛНР на данный момент

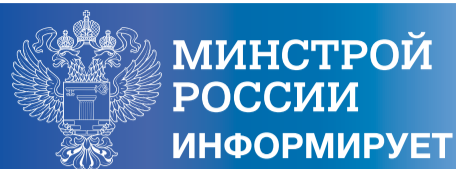
восстановлены 35 котельных

● до конца года в регионе введут в эксплуатацию еще

21 котельную

● к концу 2022 года планируется привести в нормативное состояние

19 котельных



Внедрение технологий модульного строительства пойдет по плану

Министерством строительства и ЖКХ РФ утверждена «дорожная карта», направленная на создание нормативной и институциональной базы, необходимой для широкого внедрения технологий модульного строительства в стране. План мероприятий предусматривает разработку новых и внесение изменений в действующие стандарты и своды правил, связанные с применением модульных конструкций и методами их испытаний, а также шаги по подготовке и утверждению Минстроем России совместно с Росстандартом до конца 2023 года специального ГОСТ Р «Модульные здания и конструкции. Классификация». Кроме технических документов, планируется актуализировать и нормативные правовые акты для снятия имеющихся ограничений при выдаче технических свидетельств на такие решения и упрощения прохождения строительной экспертизы при строительстве объектов из крупногабаритных модулей.



«Основные преимущества технологий модульного строительства — это высокая скорость и качество работ, низкие трудозатраты и позитивное влияние на рост технологического и промышленного потенциала отрасли», — отметил заместитель главы Минстроя России Сергей Муzychенко.

В целях эффективного исполнения и координации реализации модульной «дорожной карты» создана межведомственная рабочая группа по развитию технологий, объединившая более 50 экспертов — представителей органов власти, профильных учреждений, застройщиков, научного сообщества и производителей модульных конструкций.

К формату электронных документов госстройнадзора предъявили требования

На сайте министерства размещено 17 xml-схем для формирования электронных форм документов, используемых при осуществлении регионального государственного строительного надзора. Схемы утверждены приказом Минстроя России №929/пр, который был издан в рамках работ по созданию цифровой вертикали органов госстройнадзора с целью установления единых требований к документам, составляемым в электронной форме, упрощения процедуры их предоставления, а также сокращения временных затрат участников строительного рынка на их оформление.

Согласно приказу, документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лицами, обладающими полномочиями на их подписание. Электронные документы формируются и предоставляются в виде файлов в формате xml. При этом, если оригинал документа, являющийся приложением к электронному документу, выдан и подписан на бумажном носителе, допускается формирование его электронной формы путем сканирования с оригинала документа.

Все 17 xml-схем, опубликованные на сайте ведомства, вводятся в действие по истечении трех месяцев со дня их размещения.



Возвращение «лифтнадзора»

Госконтроль за безопасностью лифтов будет восстановлен

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительственная комиссия по законопроектной деятельности одобрила проект о возрождении в России контроля за опасными техническими объектами в зданиях. В это число прежде всего входят лифты, инвалидные платформы и эскалаторы, а также некоторые другие устройства. Как сообщил, комментируя это решение, член комиссии, председатель правления Ассоциации юристов России Владимир Груздев, рассмотренный документ направлен на введение государственного контроля за обеспечением безопасности использования и содержания лифтов и эскалаторов.

Дело в том, что в силу правовых коллизий в данной сфере с 1 июля прошлого года образовалась правовая пробола. До этого момента контроль за соблюдением обязательных требований к организации безопасного использования и содержания опасных технических устройств осуществлял Ростехнадзор, но юридические основания для этого закончились. «В результате в настоящее время такой контроль не осуществляется, что, естественно, создает риски причинения вреда жизни и



Обновление парка

Мусоровозы получают законную семилетнюю амортизацию

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительством РФ подготовлены законодательные изменения, которые сократят максимальный срок полезного использования мусоровозов с 10 до 7 лет и тем самым позволят компаниям, занимающимся транспортировкой твердых коммунальных отходов (ТКО), быстрее заменять старую авто-технику и снижать затраты на ее ремонт.



Николай ШИЛИН, член президиума «Опоры России»: «Из-за того, что в стране много лифтов, уже отслуживших свое, они падают. Но сейчас никто не контролирует процесс их замены. Часть регионов вообще не включила в план работы их модернизацию, и 58 тыс. лифтов не вошло в региональные программы фондов капитального ремонта. Поэтому крайне необходим государственный надзор»

общим износом лифтов, из которых более 27% отработало назначенный срок службы, и отсутствием федерального надзорного органа, уполномоченного надирать за соблюдением требований «Правил организации безопасного использования и содержания лифтов». Последнее исключало возможность проверки соблюдения требований указанных правил в отношении организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию объектов.

Словом, ситуация тревожная. Сейчас в России насчитывается свыше 100 тыс. лифтов, требующих замены, но больше половины из них не включили в региональные программы капремонта на этот год, и во многих регионах лифтовый парк продолжает устаревать: только в 2022-м в стране произошло уже пять резонансных аварий с лифтами, в результате которых были погибшие и пострадавшие.

Теперь появилась надежда, что правая лакуна будет устранена. Готовящимся сейчас во втором чтению в Госдуме РФ законопроектом определяются федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление данного вида федерального государственного контроля, устанавливаются требования к его организации и осуществлению. В поправках ко второму чтению предлагается, в частности, прописать, что предметом государственного контроля станут также соблюдение требований по обязательному страхованию.

Если судьба законопроекта сложится удачно, то новую меру планируют ввести с марта 2023 года. И тогда ничто уже не помешает назначить Ростехнадзор «бесспорным» ответственным за состояние лифтов, эскалаторов и других подобных объектов.

более — все зависит от долговечности конструкции самой техники, условий ее использования, качества выполнения технического обслуживания. Но на практике максимальные сроки «перешагивают» весьма небольшой процент машин, тогда как реальный «жизненный цикл» среднего мусоровоза при интенсивной эксплуатации и в условиях агрессивной среды не превышает как раз семи лет. «А при движении в сторону контейнерных площадок по неасфальтированным дорогам, например, в деревнях и селах, мусоровозы вообще изнашиваются за три года», — отметил глава Российского экологического оператора Денис Буцаев.

Понятно, что при ускоренном износе с каждым годом все больше средств у компаний уходит на ремонт или замену деталей, увеличиваются простои техники на сервисе, что требует содержания резервного парка транспортных средств. И закономерно, что в определенный — весьма скорый — момент расходы на постоянный ремонт начинают превышать стоимость покупки нового транспорта.

Как считает Денис Буцаев, подготовленные правительством изменения направлены на существенное снижение таких затрат. Вместо того, чтобы постоянно ремонтировать утратившие полезные свойства мусоровозы, организация сможет закупить новые, не дожидаясь десятилетнего износа техники.

В поисках золотой середины

Как, спасая памятники, не «заморозить» развитие проектов КРТ?



Владимир КОШЕЛОВ, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ: «Исторические памятники городской архитектуры должны быть не просто сохранены и восстановлены. При правильном хозяйском подходе каждый из них может стать точкой притяжения, основой для комплексного развития территорий. Этому сегодня мешают избыточные дорогостоящие и длительные административные процедуры. Из-за них многие памятники архитектуры медленно умирают и превращают территорию вокруг себя в мертвую зону. Противоречия между сохранением исторического наследия и развитием городов часто приходится утрясать в ручном режиме»

с.1 → Определить ценность

В настоящее время в российский государственный реестр ОКН включено 210 224 объекта федерального значения (48%), 222 047 регионального (50%) и 9 486 местного (муниципального) значения. Существующие ограничения застройкой, установленные в связи с расположением в городе ОКН, формируют огромное количество запретов по использованию большей части таких территорий в целях строительства, куда входят и реконструкция, и капитальный ремонт. В конечном итоге, спасая памятники культуры, мы «замораживаем» проекты КРТ.

Целевая задача оптимизации законодательства стоит на повестке уже не первый год. Законодатели и эксперты по ряду направлений регулирования пытаются найти золотую середину, когда памятники архитектуры будут сохранены, а территории городов будут развиваться.

Первой проблемой является порядок определения границ исторических поселений с разработкой соответствующих требований к градостроительным регламентам. Сегодня в рамках такой работы устанавливаются существенные для развития территории и не всегда обоснованные ограничения. Как следствие, региональные и муниципальные власти перестают проекты развития на территории, не обремененные такими ограничениями. Это особенно губительно для малых городов с крайне низким уровнем инвестиционного потенциала, несмотря на развитие туризма.

В системе существующего законодательного регулирования ОКН возможно смягчение через дифференциацию режима охраны таких объектов с целью достижения эффективности их функционирования в современных условиях развивающегося города. Например, когда охраняются конкретные характеристики ОКН (его внешний архитектурный облик или набор, внутренние интерьеры), в то время как в основной части ОКН может наполняться современным содержанием. В России дифференциация видов ОКН осуществляется в настоящее время только по конструктивным признакам объекта недвижимого имущества (особенностей строения, расположения такого). Уточнение же по непосредственному предмету охраны (что именно является исторически ценным в составе ОКН) законодательно отсутствует.

Сделать привлекательным Следующей задачей является оптимизация правового регулирования предмета и порядка

проведения государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) в целях упреждения избыточных административных барьеров. Работы по сохранению ОКН производятся на основании соответствующей проектной документации и заключения ГИКЭ, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом. Основная цель законодательного регулирования — детализировать все аспекты согласования градостроительной и иной хозяйственной деятельности в границах установленных зон охраны и территорий ОКН, выполняя обязательные требования. При этом система должна быть гибкой, исключающей избыточные нормы, препятствующие строительным работам, в том числе касательно предмета и порядка ГИКЭ.

Отдельного внимания заслуживает вопрос повышения инвестиционной привлекательности самих ОКН. Для быстрого реагирования на те вызовы и задачи, которые ставятся руководством страны, сегодня ищутся новые формы доказательной базы градостроительных решений. Однако практика, представленная примерами Москвы, Московской и Архангельской областей и других регионов, показывает, что эта тема по-прежнему требует особого внимания. Так, например, на сегодняшний день не утвержден предусмотренный законом об ОКН порядок выплаты компенсации произведенных затрат физическим или юридическим лицам, являющимся собственниками такого объекта, либо пользующимся им на основании договора безвозмездного пользования и производящим за счет своих средств работы по его сохранению (при условии выполнения таких работ в соответствии с законодательством).

Также отрасли сегодня нужны специализированные комплексные продукты, в том числе с участием банков, включающие дорогостоящие проектные реставрационные работы, возможность изменения функционального назначения ОКН при условии выполнения охранного обязательства. Целесообразно развивать виды концессионных соглашений и другие формы ГЧП. Стоит разработать и внедрить в сферу ОКН и определенные меры господдержки, к примеру, освобождение от налога на имущество (на период проведения работ на объекте).

После многолетних дискуссий позиции обеих сторон — и тех, кто занимается сохранностью памятников, и тех, кто развитием городов, — предельно понятны. И услышать, учесть мнение всех предстоит участникам межведомственной рабочей группы по вопро-

сам правового регулирования в сфере градостроительной деятельности и деятельности по сохранению ОКН, созданной осенью на площадке Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. В нее вошли представители Минстроя, Минкультуры, Минэкономразвития РФ, правительства Москвы, профессионального сообщества, которые провели на днях свое первое установочное заседание и опре-

делили основной вектор дальнейшей работы. «Все участники нашей группы преследуют одну цель — появление прозрачных процедур регулирования», — рассказал «Строительной газете» руководитель межведомственной рабочей группы Владимир Кошелов. — Законодатели и эксперты должны найти золотую середину и разработать набор решений, которые позволят сохранить памятники историко-культурного наследия и дадут возможность городам становиться современнее, красивее, удобнее для жизни людей».

01.12

Итоги рынка коммерческой недвижимости

Коммерсантъ



Программа мероприятия

events.kommersant.ru

ricci

PROPERTIES

FAAC

PIONEER

Radius

becar

STONE HEDGE

ATQ

PPF

Real Estate Russia

БРИГ

РЕГИОН

Genpro

NMF

IBC

CORE-XP

Nikoliers

Platforma Legal

PRO REALTY

Alpha Service

самолет

office

NAUKA

ЭКСПЕРТИЗА

Трансформация экспертизы



с.1 Придать статус

Еще более ярко предстоящую трансформацию охарактеризовал член Совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ), вице-президент Российского союза строителей Анвар Шамузафаров. По его словам, в последнее время функция экспертизы носила несколько «полицейский» характер, и теперь задача реформирования состоит в том, чтобы вернуть экспертизе те основы, которые у нее были изначально: это инженеринговое консультирование и сопровождение, помощь в выработке правильных технических и финансово-экономических решений.

В необходимости такого подхода уверены и сами эксперты. Так, начальник Службы взаимодействия по экспертным услугам Главгосэкспертизы России Юлия Исаченко отметила, что из-за недостаточной проработки заказчиком проекта на стадии задумки и принятия инвестиционного решения множество вопросов возникает уже во время экспертизы, что приводит к необходимости неоднократного продления ее сроков. Поэтому процедуру экспертного сопровождения было решено расширить на предэкспертную стадию, что позволит выйти на параллельное проектирование и строительство и способствует сокращению сроков.

«Моспромпроект» Дмитрий Цюпа. А главный инженер — первый заместитель генерального директора АО «Институт по проектированию магистральных трубопроводов» Виталий Жуков рассказал о том, что благодаря экспертному консалтингу удалось ускорить начало строительства нефтеперерабатывающей станции Ачинской линейно-производственной диспетчерской станции, входящей в состав магистрального нефтепровода «Анжержо-Судженск—Красноярск».

Для развития института экспертного сопровождения участники дискуссии, в частности, предложили придать заключению по его результатам более «жесткий» статус, что особенно необходимо, когда требуется принятие дополнительных инвестиционных решений. Кроме того, чтобы исключить на стадии экспертизы повторные замечания по тем разделам проектной документации, которые прошли экспертный консалтинг, следует повысить ответственность экспертов за результаты своего сопровождения. Случай, когда эксперт не придает ему должного значения, единичен, но поскольку для реализации рассмотренных на совещании уникальных объектов требуются миллиарды рублей, такие случаи должны быть полностью исключены.

По обе стороны цифры
 Превращению экспертизы из органов нормирования в инженеринговые центры, по словам Сергея Музыченко, содействует развитие цифровизации и переход на машиночитаемые документы. Замминистра обратил внимание участников совещания на то, что предусмотренная «Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ РФ» цифровизация дает не просто «уход от казих-то процедур», а формирует новую логику работы, четкое понимание того, куда нужно прийти, каков процесс согласования и регламентирования. На неразрывную связь экспертного сопровождения и цифровизации обратил внимание и начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньков. «Сейчас уже с учетом принятой «Стратегии» мы продолжаем двигаться в сторону повышения эффективности и оптимизации проектных решений. В приоритете — экспертное сопровождение, дата-ориентированный подход, цифровизация, развитие компетенций в отрасли, переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. Но ключевая тема — это интеграция и взаимодействие, в том числе в единой информационной технологической среде. Мы должны быть едины и мобилизованы, и для этого у нас есть все инструменты».

О том, что когда уже начата стройка, достаточно проблематично вносить какие-либо изменения, в том числе и в проектные документы, говорил заместитель начальника Главгосэкспертизы России и руководитель Инженерного центра ведомства Алексей Серебряков. «Проведя анализ, мы поняли, что существует предпочтительный процесс проектирования, когда затраты на внесение изменений минимальны, а их результат наиболее значим. И именно для того, чтобы он достигался с наименьшими усилиями, используется комплексный инженеринговый консалтинг как элемент управления проектом», — пояснил он.

На совещании были приведены убедительные примеры хороших результатов экспертного консалтинга, который, к примеру, помог запустить проект строительства линии скоростного транспорта в Челябинске. Его уникальность состоит в том, что подвижная состав движется под землей и интегрирован с существующими наземными трамвайными линиями. «В результате экспертного сопровождения мы смогли получить определенный перечень требований, необходимых к включению в специальные технические условия в области безопасности объекта капитального строительства. Кроме того, получили отработанную стоимость, определенную на этапе обоснования инвестиций, и уточнение стоимости каждого этапа строительства», — за свидетельствовал технический директор АО

платформе экспертизы (ЕЦПЭ). Как отметил состоящий в рабочей группе Ассоциации экспертов России (АЭР) по цифровому развитию института экспертизы директор ГБУ Новосибирской области «Государственная вневедомственная экспертиза» Алексей Свиначук, ЕЦПЭ — это абсолютная рабочая программа, которая постоянно развивается, причем с учетом предложений ее участников. Среди ее очевидных преимуществ — упрощенное взаимодействие с заказчиком, прозрачность сроков экспертизы для заявителя, возможность автоматизированного формирования заключения. Очередным шагом на пути совершенствования ЕЦПЭ станет запуск на ее базе в августе-сентябре 2023 года 3D-платформы. Об этом сообщил первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов, по словам которого, новый сервис визу-

Марат ХУШНУЛЛИН,
вице-премьер РФ:
«У каждой стройки есть три важных составляющих: скорость, цена и качество. Чтобы между ними соблюдался баланс, важна экспертная поддержка на всех этапах реализации проектов. На первый план должны выйти задачи именно экспертного сопровождения проектов»

Сергей МУЗЫЧЕНКО,
заместитель главы Минстроя России:
«Перестроение отрасли, переход на другие «рельсы», сокращение административных процедур и для органов экспертизы диктует новые правила. Главгосэкспертиза и другие экспертные организации из органов нормирования превращаются в инженеринговые центры. Это, безусловно, будущее экспертизы»

Игорь МАНЬКОВ,
начальник Главгосэкспертизы России:
«Сегодня ключевая тема в экспертном сопровождении — это интеграция и взаимодействие, в том числе в единой информационной технологической среде. Мы должны быть едины и мобилизованы, и для этого у нас есть все инструменты»

ализации 3D-моделей обеспечит унифицированный формат обмена замечаниями для различных сред общих данных. Тему информационного моделирования продолжил директор ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре» Рафар Шакиров. «С 1 января 2023 года ни один объект не сможет зайти к нам на экспертизу без инфомодели. Пилотные проекты мы начали принимать еще в 2015 году. С тех пор было рассмотрено 34 объекта, но 18 из них — уже в 2022 году, что показывает, как далеко мы продвинулись сегодня», — сообщил он.

Наряду с несомненными успехами во взаимодействии в единой информационной технологической среде участники совещания отмечали и недостатки. Так, руководитель негосударственной экспертной организации ООО «ТК «ЭПЦ-Гарант» Владимир Коваленко заявил: «Хотелось бы, чтобы экспертное сообщество воспринимало государственную экспертизу как равную. Для этого надо, в том числе, повысить для компаний входной ценз в негосударственную экспертизу и наладить последующий контроль за их деятельностью со стороны органов аккредитации. Также ключевым компаниям будет полезно перейти на ЕЦПЭ, чтобы усилить взаимодействие с государственными коллегами. Здесь нам важна поддержка Минстроя, Главгосэкспертизы России и АЭР».

Велика роль интеграции информационных систем и во взаимодействии различных ведомств. В ходе дискуссии по вопросам ведомственного взаимодействия и проведения строительной и экологической экспертиз по принципу «одного окна» заместитель начальника Главгосэкспертизы России Светлана Балашова отметила, что необходимо обеспечить одновременный выход из экспертизы Главгосэкспертизы и Росприроднадзора — без этого, по ее словам, эффективность процедуры будет не столь велика. В свою очередь, руководитель проектов Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Евгений Момотов заявил: «Выстроить интеграцию информационных систем — сегодня дело техники, а выстроить эффективное взаимодействие между ведомствами гораздо сложнее. Но мы решаем эту проблему методологически и стремимся повысить прозрачность, простоту, параллельность, а также надежность и стабильность процессов экспертизы по обе стороны».

Лицом к людям
 Другой важный аспект трансформации экспертизы — клиентоцентричность. «Мы работаем не ради выдачи положительного заключения или разрешения на строительство, а ориентируемся на потребности физического или юридического лица», — так обозначил суть нового подхода к работе с клиентами Сергей Музыченко. В этой связи уместно привести слова научного руководителя образовательного проекта «Экспертиза будущего» Михаила Федоренко на заключительной панельной дискуссии, посвященной вопросам профориентации экспертов: «В Главгосэкспертизе высокий уровень внимания к современному миру и современным задачам. То, что сегодня сделано в этом учреждении, — это действительно проекты будущего. «Экспертиза будущего» в целом опережает многие отраслевые темы лет на пять. И чем больше мы будем слушать, понимать, усиливать друг друга, тем быстрее мы к этому будущему придем».

С этим утверждением полностью согласился Вадим Андропов. Подводя итоги дискуссии, первый замначальника Главгосэкспертизы обратил внимание коллег на то, что для того, чтобы оставаться экспертами, им нельзя смотреть на проектировщиков свысока. «Проявите эмпатию. Необходимо понять, поставить себя на место этого человека, почувствовать сопричастность к нему — это важная составляющая для эксперта», — считает он.

ПРОИЗВОДСТВО



Оконная ассамблея

Создана платформа для обсуждения проблем в сфере светопрозрачных конструкций

Алексей ТОРБА

Многие участники состоявшегося на днях в Московском государственном строительном университете (НИУ МГСУ) Всероссийской научно-практической конференции «Оконная ассамблея» отметили, что они впервые присутствуют на столь представительном форуме игроков оконного рынка. В работе конференции приняли участие представители технических комитетов по стандарту, Росстандарта и ФАУ «ФЦС», компаний — производителей окон и комплектующих для их изготовления, отраслевых объединений и ассоциаций, научных организаций и испытательных лабораторий, проектировщики светопрозрачных конструкций. Всех их объединило стремление решить накопившиеся проблемы технического регулирования в сфере светопрозрачных конструкций, касающиеся уже не только специалистов, но и широкой общественности.

Открывая конференцию, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов отметил, что многих жителей нашей северной страны беспокоит качество окон, часто оставляющее желать лучшего. Чтобы окна вызвали меньше нареканий, необходимо повысить роль технического регу-

лирования, призванного обеспечить высокие стандарты и безопасность строительства. Именно эту цель поставили перед собой НИУ МГСУ и компания VEKA Rus, решившие создать общественную организацию «Оконная ассамблея» как независимую дискуссионную платформу представителей профессионального сообщества для обсуждения актуальных вопросов нормирования и научных исследований в оконной отрасли. Данная совместная инициатива ученых и производителей не случайна. Как пояснил в своем приветственном слове к участникам мероприятия генеральный директор VEKA Rus Андрей Таранушич, сотрудничество компании с МГСУ началось больше 20 лет назад. Общими усилиями они издали первое и единственное в стране учебное пособие по проектированию светопрозрачных конструкций для студентов вузов, стали партнерами в разработке современных нормативных документов, востребованных отрасли. Во многом благодаря этому продукция VEKA успешно используется такими известными строительными компаниями, как «Брусника», ФСК, «Самолет», ЛСР и «ПИК-регион». При этом оконные конструкции, выпускаемые предприятием, стали совсем другого уровня — они создают гораздо более полное,

комфортное ощущение жизни. В то же время, несмотря на предпринимаемые энтузиастами усилия, нормативная база мало отличалась от той, что была в начале века. И все потому, что переписываются старые ГОСТ, логика принятия новых нормативных документов непонятна, а профильные технические комитеты дублируют друг друга. По этой причине, по оценке Андрея Таранушича, используется не более 1/10 тех технологических возможностей, которые предлагают современные оконные технологии.

«Нашей главной целью было и остается обеспечение партнеров, российских строителей и потребителей оконными системами самого высокого качества. Достижение этой цели невозможно без эффективной национальной стандартизации и сертификации продукции, отвечающих интересам народного хозяйства и безопасности потребителей. Между тем техническое регулирование в отрасли светопрозрачных конструкций из года в год обнаруживает проблемы, без решения которых говорить об эффективной работе, к сожалению, не приходится», — заявил глава VEKA Rus.

Участники конференции обсудили, как привести в соответствие изменившиеся за многие годы представления об оконных кон-

струкциях — какими свойствами они должны обладать, как проектироваться, производиться и обслуживаться — с устаревшей отраслевой нормативной базой. Основой для обсуждения стал программный доклад директора научно-технических проектов НИУ МГСУ Олега Кабанцева на тему «Оценка технико-эксплуатационных характеристик окон на основе критериев первой и второй групп предельных состояний». Ученый заявил, что российские строительные нормы и правила должны не просто быть адаптацией иностранных регламентов, а опираться на результаты прикладных научных исследований и анализ опыта эксплуатации реальных объектов. В свою очередь, руководитель НИЦ «Фасадные системы» НИУ МГСУ Александр Константинов отметил существующие противоречия в нормативной документации по светопрозрачным конструкциям, а также необходимость ее совершенствования и еще большей привязки к существующей отечественной строительной практике. Будучи руководителем ПК 24 «Блоки оконные, дверные и воротные. Комплектующие изделия и материалы» ТК 465, Александр Константинов обосновал необходимость создания «Оконной ассамблеи» как дискуссионной площадки на базе НИУ МГСУ для обсуждения нормативной базы оконной отрасли. Наличие в университете современного лабораторного оборудования значительно расширяет возможности научного и профессионального сообщества по разработке нормативных документов и решению возникающих спорных вопросов. В том, что это действительно так, все желающие смогли убедиться, посетив после состоявшегося в рамках конференции заседания круглого стола испытательную лабораторию «Светопрозрачные конструкции и фасадные системы» и учебно-научно-производственную лабораторию по аэродинамическим и акустическим испытаниям строительных конструкций.

Выступившие представители технических комитетов и реального бизнеса были едины в том, что предложение НИУ МГСУ по созданию открытой коммуникационной платформы «Оконная ассамблея» будет способствовать разработке эффективных нормативных документов, исключению дублирования работ техническими комитетами, активному использованию в процессе нормотворчества опыта и возможностей российской строительной науки и техники. По мнению организаторов конференции, ее можно смело назвать учредительной. Теперь предстоит разработать детальную концепцию ассамблеи, ее правила и функциональные возможности. Предварительно участники конференции договорились о том, что презентация нового проекта может пройти в феврале 2023 года в Новосибирске в рамках Международной строительной и интерьерной выставки SibBuild.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на электронную/печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка» или отправить заявку в свободной форме по электронной почте info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ВОЗМОЖНЫ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:	Для предприятий и организаций:
■ P2012 — на полгода	■ P2011 — на полгода
■ P3475 — на год	■ P3476 — на год

БИЗНЕС

Владимир ТЕН, Алексей ЩЕГЛОВ

Биржевая торговля является эффективным инструментом рыночного ценообразования и непременным атрибутом развитых экономик. Во многих государствах она помогает сохранять баланс спроса и предложения, способствует формированию прозрачного рынка, на котором «обезличенные» продавцы реализуют товары по справедливым ценам. Следовательно, сходит на нет возможность картельных сговоров, но при этом обеспечивается справедливый уровень доходов производителей. Кроме того, биржа стимулирует конкуренцию, заставляет поставщиков товаров работать над повышением качества продукции и снижением издержек.

А что у нас?

В России основной объем биржевых торгов сосредоточен на фондовой и валютной биржах РТС и ММВБ, где обращаются в основном акции компаний, валюты и разнообразные деривативы.

Также в стране функционируют три товарно-сырьевые биржи. АО «Национальная товарная биржа» принимает участие в проведении государственных товарных и закупочных интервенций на рынке зерна, является уполномоченной биржей Минсельхоза России. Доля торгов АО «Биржа «Санкт-Петербург» минимальна. Фактически 95% всех торгов проводит АО «Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа». Учитывая географическую протяженность страны и наличие достаточно большого числа обособленных региональных рынков, ценообразование на которых зачастую формируется специфическим образом, такого количества площадок явно недостаточно. Для сравнения: в развитых юрисдикциях Америки, Европы и Азии, где существует реальная биржевая конкуренция, в одном государстве может действовать 10 и более товарно-сырьевых бирж.

Таким образом, расширение в России биржевой торговли промышленными товарами способно сыграть позитивную роль в развитии конкуренции, формировании адекватной цены на продукцию, увеличении спроса. Но есть и обратная сторона: выводить товары на биржу нужно с учетом всех возможных рисков, иначе баланс интересов производителей и потребителей может быть нарушен. Об этом сегодня говорят представители промышленности строительных материалов (ПСМ), продукцию которых предлагают продавать на торгах.

Обсуждение «дорожной карты»

Дискуссия по поводу биржевой торговли строительными материалами ведется уже несколько лет. Но недавно она разгорелась с новой силой: Федеральная антимонопольная служба представила «дорожную карту» по развитию организованной (биржевой) торговли. Согласно пункту 1 содержавшегося в ней проекта плана мероприятий, во II квартале 2023 года правительство РФ должно быть наделено правом устанавливать перечень товаров, в отношении которых формируются ценовые индикаторы на основании биржевых и внебирже-



Валерий БОДРЕНКОВ, первый вице-президент холдинга «Сибирский цемент», заместитель председателя Общественного совета при ФАС России:
«На протяжении 20 лет производство цемента на душу населения в нашей стране составляет около 300 кг в год, в то время как в соседних государствах аналогичный показатель — от 800 кг до 1,5 тонны»



Евгений ВЫСОЦКИЙ, исполнительный директор «СМ ПРО»:
«Долгосрочные прямые договоры поставки, как правило, страхуют потребителей от ценовых скачков. Достаточно посмотреть на динамику цен на биржевые товары и цемент, чтобы понять: рынок цемента является более стабильным и предсказуемым»



проведения конкурентных процедур: госкомпании и крупные корпорации сами организуют публичные конкурсы, торги, аукционы на понижение для закупки цемента.

У этого стройматериала действительно своя специфика. Как отмечают в «СМ ПРО», важное свойство биржевых товаров — они стандартизованы и взаимозаменяемы. А цемент подходит под эти определения лишь условно. Для решения простых задач можно применять строительный материал любого поставщика, соответствующий стандарту. Но, например, при изготовлении газобетонных блоков необходима тонкая «настройка» технологии под определенный цемент конкретного производителя. Тщательно подбираются рецептуры сырьевых смесей: доля цемента, извести, песка. Изменение поставщика цемента — это всегда стресс для потребителя, дополнительные расходы, риск брака. К тому же в условиях сезонности спроса на строительные материалы биржевые торги в летний период будут давать сезонные максимумы для покупателей.

Дискуссионным остается и вопрос регистрации на бирже внебиржевых сделок. В ФАС предлагают, чтобы в процессе внебиржевой регистрации всех сделок полная и подробная информация по всем отраслям ПСМ попадала к одной частной структуре в формате акционерного общества, а именно, к Санкт-Петербургской товарно-сырьевой бирже, которая по факту станет эксклюзивным держателем сведений. И это настораживает: ситуация явно будет отличаться от того, что происходит в других странах со множеством товарно-сырьевых бирж, конкурирующих между собой.

По словам Евгения Высоцкого, чтобы регистрация договоров приобретения цемента на бирже имела прикладное значение, необходимо учитывать все существующие факторы ценообразования и логистику товара. «Это сложная задача, которая потребует актуальных компетенций в цементном бизнесе, больших затрат, связанных с внедрением и администрированием. Кроме этого, необходимо понимать, в чем интерес потребителей и производителей цемента нести эти затраты, развивать и поддерживать биржевые инструменты торговли», — указывает Евгений Высоцкий.

К слову, на данный момент производители цемента уже направляют сведения об объемах реализации в натуральном и стоимостном выражении, а также об отпускных ценах в Федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), ФАУ «Главгосэкспертиза», ФАС, Ростстат и Минпромторг России. «На мой взгляд, целесообразно не вводить еще один механизм, а организовать процесс по принципу одного окна — определить единую для всех методологию расчета, согласовать формат, отражающий объективную ситуацию и соответствующий целям органов власти, выбрать одну принимающую сведения государственную структуру. Возможно, это будет ФГИС ЦС, Ростстат либо новая межведомственная информационная система. Но речь идет именно о государственной системе, а не о коммерческом предприятии, которым является Санкт-Петербургская товарно-сырьевая биржа», — добавляет Валерий Бодренков.

Таким образом, после прочтения и предварительного обсуждения «дорожной карты» остается целый ряд вопросов, на которые пока нет четкого ответа. А значит, обсуждение инициатив необходимо продолжать.

Торг уместен?

Производители стройматериалов обсуждают нюансы возможной биржевой торговли своей продукцией

вх ценовых индексов, определять максимальную величину (порядок определения минимальной величины) объема продажи таких товаров на бирже. Законопроектом «О внесении изменений в статью 11 закона «Об организованных торгах», подготовленным Минфином России, предлагается наделить правительство РФ полномочиями по установлению нормативов (порядка определения нормативов) по количеству реализуемых хозяйствующими субъектами отдельных видов товаров, продажа которых должна осуществляться на организованных торгах с установлением верхнего предела норматива до 25%. Круг таких товаров достаточно широк, в него входят и различные строительные

материалы, в том числе щебень, стекло, кирпич, цемент, трубы, крепеж, стальная продукция и др. Всего более 40 позиций, и их количество в дальнейшем будет увеличено.

Эти инициативы уже вызвали множество откликов в профессиональном сообществе. А в рамках Союза производителей цемента («Союзцемент») была создана рабочая группа по биржевой торговле. Ее возглавил первый вице-президент холдинга «Сибирский цемент», заместитель председателя Общественного совета при Федеральной антимонопольной службе (ФАС России), кандидат юридических наук Валерий Бодренков. Рабочей группе предстоит оценить целесообразность предложений ведомства, изучить опыт биржевой торговли цементом и регистрации внебиржевых сделок на бирже в других странах.

Видеть риски

Столь пристальное внимание цементников к вопросу понятно: ни в одной развитой юрисдикции цемент не является биржевым товаром. Что касается нашей страны, ранее «клеб строительства» в небольших объемах (не более 2% рынка) продавали на торгах в Санкт-Петербурге. Но опыт был признан неэффективным и не получил развития.

В настоящее время далеко не все производители разделяют позицию ФАС, представители которой уверены: биржевые торги обеспечат развитие конкуренции, прозрачное ценообразование, возможности хеджирования валютных рисков и осуществления долгосрочного финансового планирования для хозяйствующих субъектов.

«Если говорить про цемент, то это оптимистичный прогноз, который не соответствует предыдущему опыту биржевой торговли», — считает исполнительный директор «СМ ПРО» Евгений Высоцкий. А сами производители указывают на риск обоснованного роста цен, связанного с издержками на создание специальных подразделений для организации биржевой торговли, пересмотром логистических цепочек и т. д. Кроме того, процесс реализации цемента может стать менее прозрачным

из-за появления перепродавцов, уменьшения количества прямых договоров.

«Мы с коллегами из некоммерческого объединения «Союзцемент» не говорим, что наша продукция не может торговаться на бирже. Но считаем возможным участвовать в торгах исключительно на добровольных началах, без установления определенного количества продукции для обязательной реализации. Но и эти инициативы требуют глубокого анализа. Как и другие общественно значимые законопроекты или предложения, их лучше обсуждать публично. Возможно, стоит получить правовое заключение, мнение научного и отраслевого сообщества, представителей ФАС, отраслевых институтов, Минпромторга. И считаю важным обсудить данный вопрос на заседании Экспертного совета ФАС по развитию конкуренции в строительной отрасли и Биржевого комитета ведомства», — подчеркивает Валерий Бодренков.

Да, в настоящее время государство может обязать некоторых производителей реализовывать часть продукции на бирже. Так, согласно подписанному в феврале 2021-го совместному приказу ФАС и Минэнерго РФ и внесенным в него изменениям, крупнейшие нефтяные компании должны продавать на торгах не менее 12% выпущенного бензина и 8,5% дизельного топлива. А 18 ноября Минюстом России зарегистрирован приказ ведомств об установлении минимального норматива продаж угля марок Д (длиннопламенный) и ДГ (длиннопламенный-газовый): компании, занимающие доминирующее положение на рынке, будут обязаны реализовать через биржу не менее 10% от своих объемов торговли.

Однако такая императивность вряд ли уместна по отношению ко всем группам товаров, да и само по себе требование к производителям непременно продавать на биржу всю продукцию или ее часть не является вполне рыночным. И действительно, вмешательство государства выглядит логичным, когда, например, речь идет о риске сговора нефтепереработчиков для установления желаемых цен на товар, который всегда был ликвидным и

БИЗНЕС

С запасом ОПТИМИЗМА

Столичные строители оценили текущую ситуацию в отрасли

Антон МАСТРЕНКОВ



Валерий ФЕДОРОВ, генеральный директор ВЦИОМ:
«Наиболее проблемными региональными процедурами московские строители называют согласование проведения работ в охраняемых зонах метрополитана (34%), оформление заказов (31%), согласование схемы движения транспорта (28%) и оформление архитектурно-градостроительного решения (24%)»

В течение последних нескольких лет российская строительная отрасль не раз сталкивалась с различного рода трудностями и ограничениями, что не могло не сказаться на настроениях и стратегии поведения девелоперских компаний. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) представил ежегодное исследование, посвященное тревам застройщиков и их оценке ситуации в строительной отрасли Москвы.

Несмотря на кризисные явления в экономике и международные санкции, уже к началу декабря в столице построено и введено в эксплуатацию 470 различных объектов и сооружений общей площадью свыше 11,1 млн квадратных метров, что превысило намеченные годовые показатели почти на треть. При этом до 5,9 млн «квadrатов» из общего объема ввода пришлось на жилье. В то же время эти показатели наглядно демонстрируют и сложность развития городских территорий: помимо жилья сдадено около 80 соцобъектов, более 40 объектов производства или другой деловой активности.

Таким достижениям способствовали благоприятный инвестиционный климат, прозрачная и эффективная система взаимоотношений бизнеса и власти, а также колоссальный градостроительный потенциал мегаполиса. Вместе с тем, в сложившейся ситуации турбулентности и часто меняющихся условий работы мнение застройщиков о том, как изменилась экономическая конъюнктура в строительной сфере за последние два года, делит их на примерно равные группы: 39% отмечают, что ситуация улучшилась, 37% — что ухудшилась, 20% не ощутили изменений.

«Говоря об основных проблемах, мешающих строительству в этом году, предприниматели назвали нестабильность «правил игры» в экономике. В частности, 70% респондентов заявили о неопределенности экономической конъюнктуры, а 66% — о постоянном изменении правил и законодательства», — пояснил генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров. Еще один важный фактор, по его словам, обусловлен санкциями: проблемы с заменой ряда импортных материалов и оборудования назвали 66% респондентов.

Учитывая сложившуюся ситуацию, застройщики с воодушевлением встретили меры поддержки, принятые федеральным правительством и столичной мэрией, назвав в числе наиболее эффективных продление сроков действия градостроительного плана земельного участка и разрешений на строительство (84%), льготное кредитование (62%), упрощение порядка проведения госэкспертизы проектной документации (50%). При этом, по мнению представителей строительной отрасли, часть региональных процедур в строительстве в Москве требует оптимизации.

Однозначное одобрение и серьезную поддержку в среде застройщиков встречает также работа столичного стройкомплекса по снижению административных барьеров.

«В целом оценку бизнесом перемен в сфере строительного регулирования можно охарактеризовать как позитивную: более половины респондентов (58%) считают изменения положительными, примерно треть (31%) не видит изменений, и только 5% дали им негативную оценку.

Как рассказал глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, в целях оптимизации процедур все ключевые услуги в столичном строительстве уже переведены в электронный вид: «Сегодня в онлайн-формате на mos.ru предоставляется 33 услуги, из них 22 — исключительно в электронном виде. Эта работа будет продолжена — подготовлены изменения, направленные на упрощение процедуры получения архитектурно-градостроительного решения. Планируется, что эти изменения вступят в силу в I квартале следующего года», — уточнил он.

Вместе с тем застройщики назвали наиболее проблемные, по их мнению, этапы оформления документов. Среди них: ввод объектов в эксплуатацию, государственной кадастровый учет и государственная регистрация прав (44%), а также подключение к инженерным сетям (36%). В целом, по сравнению с прошлым годом, острота проблем во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями снизилась. В условиях кризиса власти и бизнес видит необходимость в цифровизации, внедрении инновационных технологий, снижении административных барьеров. Причем цифровизация отрасли традиционно воспринимается экспертным сообществом однозначно позитивно. Основные выгоды, которые видит застройщики от цифровизации, — сокращение временных затрат на выполнение рутинных задач за счет автоматизации бизнес-процессов (66%); снижение затрат за счет точности сметной документации (56%); повышение качества проектной подготовки (54%). Но лишь пятая часть (18%) респондентов заявила, что технологии информационной моделирования используются в их компаниях на всех этапах. Основные причины, препятствующие внедрению цифровых решений, по словам опрошенных, сегодня связаны с недостатком свободных финансовых средств для их внедрения и с высокой стоимостью оборудования (61% и 51% соответственно).



ИПОТЕКА



Ярослав БАДЖУРАК, коммерческий директор «Выберу.ру»

Нынешний год оказался непростым для российского ипотечного рынка. Его лихорадило. Ажиотажный спрос начала года резко спал до минимальных значений под действием двукратного увеличения ключевой ставки ЦБ РФ, затем по мере снижения ставки начал оживать, но новые вызовы осени препятствовали восстановлению. Сейчас онлайн-показатели находятся на дне — в октябре люди интересовались ипотекой меньше всего за год. Разбираем, как менялся онлайн-спрос на ипотеку в текущем году, какие факторы на него повлияли, чего ожидать дальше.

Непраздный интерес

Сегодня более 60% ипотечных сделок проходит в электронном виде. Все чаще люди ищут предложения банков в поисковиках и на специализированных интернет-площадках. В этом году онлайн-спрос сильно вырос в зимние месяцы, а затем мы на «Выберу.ру» наблюдали два крупных падения трафика в разделе «Ипотека»: весной и осенью. Сейчас поисковый спрос в «Яндексе» падает еще больше, чем на финансовых площадках: праздничный интерес к ипотеке низкий, его интересуются в основном покупатели с острой потребностью в жилье, изучающие не просто ситуацию на рынке, а конкретные условия банков.

Отголоски ажиотажа

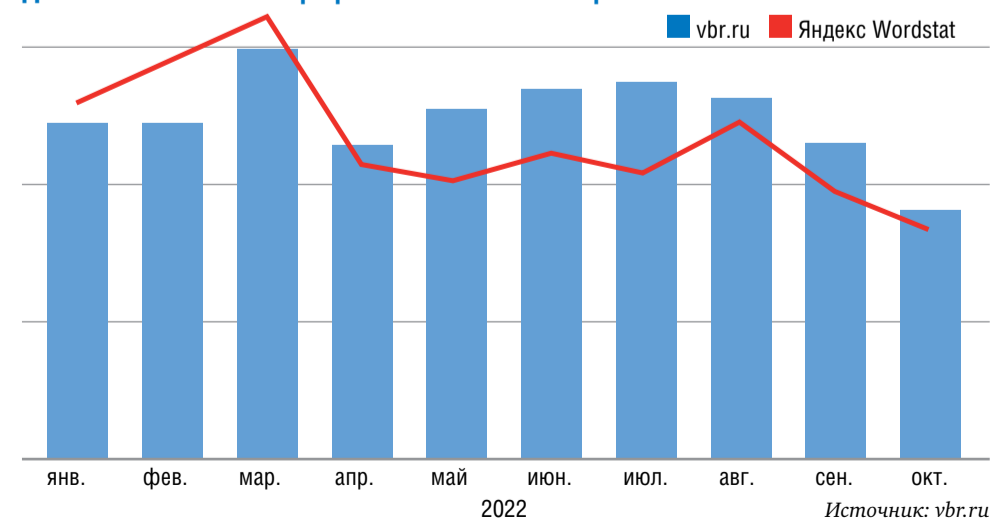
Несмотря на рост ипотечных ставок и цен на недвижимость в начале 2022 года (и прогнозы аналитиков о падении рынка), в январе-феврале люди продолжали интересоваться ипотекой: многие старались «запрыгнуть в последний вагон» и успеть решить свой жилищный вопрос до очередного повышения «ключи» ЦБ РФ. В январе количество посетителей ипотечного раздела на нашем сайте выросло на 40% к предыдущему месяцу и на 6% к январю 2021-го. Пользователи искали самые выгодные предложения банков и старались как можно скорее зафиксировать ставку. В результате банки увеличили продажи ипотеки. Например, у Сбербанка объем выдачи ипотечных кредитов за январь и февраль оказался на 40% выше прошлых лет. К концу марта рынок «впал в кому».

Повышаем ставки

Начало спекуляции и резкое увеличение регулятором ключевой ставки с 9,5% до 20% спровоцировали краткосрочный всплеск онлайн-спроса: на фоне неопределенности люди искали способы сохранить деньги, и недвижимость рассматривалась одним из главных привычных способов вложений. Так, в марте мы наблюдали самый высокий объем трафика в ипотечном разделе за год (+21% к февралю).

Тем временем цены на недвижимость выросли. По данным «Домклик», средняя стоимость квадратного метра в российской новостройке в марте увеличилась на 8 тыс. рублей. В результате банки были вынуждены повысить ставки на ипотеку и поднять

Динамика ипотечного трафика и поисковых запросов



Стабильности нет!

Ипотека-2022: от ажиотажа до «комы», а дальше?

первоначальный взнос до 20%. За месяц индекс ипотеки «Выберу.ру» (средневзвешенная ставка по всем банковским программам с учетом льготных) вырос на рекордные 1,32 процентных пункта и на 27 марта составил 10,04%. По рыночной же ипотеке ставки поднялись выше 18%, а в некоторых банках и до 25%.

Из-за невозможности выдавать кредиты по таким ставкам одобрение новой ипотеки приостановилось: банки выдавали только кредиты, одобренные в январе-феврале. К концу марта рынок «впал в кому».

Впрочем, несмотря на все эти меры, жилищные кредиты все еще оставались доступными для основной массы населения: на 24 апреля средняя ставка по всем ипотечным программам банков составляла 15,14%. По данным «Эквифакса», к концу месяца объем выдач ипотеки рухнул на 75% по сравнению с мартом. Из-за высоких ставок потребители заморозили решение своего жилищного вопроса и переложили накопления на краткосрочные вклады под высокий процент.

Летнее потепление

С июня ситуация стала меняться. Ключевая ставка продолжила поэтапное падение, в середине месяца вернувшись к докризисному показателю 9,5%. Это способствовало снижению банковских ставок, и аудитория начала постепенно возвращаться на рынок.

Первым «оттайл» рынок новостроек. Положительно на спрос повлияло изменение субсидируемых программ: снижение ставки льготной ипотеки до 7% и увеличение максимальной суммы кредита по программе льготной ипотеки для IT-специалистов. Кроме того, мощную поддержку рынку оказали околонулевые ставки от застройщиков. Они, несмотря на повышение конечной стоимости квартиры, стали практически единственной возможностью для покупателя, которые не могли себе позволить высокие ежемесячные платежи по ипотеке. Вторичный рынок «потепление» не затронуло, так как ставки там оставались выше психологически комфортной отметки 10%.

Спрос на «Выберу.ру» за июнь вырос на 5% и впервые с марта превысил прошлогодний показатель. По данным Frank RG, объем выдач ипотеки увеличился на 82% относительно апреля.

В июле тренд спроса на новостройки сменился ростом интереса ко вторичному жилью. Ключевая ставка ЦБ снизилась до 8%, что позволило банкам опустить проценты по рыночным программам ипотеки ниже 10%. Онлайн-спрос на льготную ипотеку вырос на 30% к июню. Ипотекой на «вторичку» стали интересоваться чаще на 12%.

Осенняя опала

С приходом сентября и окончанием срока краткосрочных депозитов отрасль ожидала роста спроса на ипотеку. Однако, несмотря на снижение ключевой ставки до 7,5%, всплеска активности не произошло: рынок потрясло объявление частичной мобилизации. А на фоне увеличения банковских рисков кредитные организации начали поднимать ставки на ипотеку — к 6 ноября индекс ипотеки «Выберу.ру» достиг 8,71%.

Как итог, онлайн-спрос снова упал: с 21 сентября по 20 октября посещаемость раздела ипотеки на «Выберу.ру» снизилась на 33% по сравнению с тем же отрезком времени с августа по сентябрь. Усугубляет ситуацию борьба ЦБ со ставками 0,1% от застройщиков, которые выступили главным драйвером ипотеки в течение года, теперь же эти программы вынужденно сворачиваются. В опале оказались и трансевая ипотека, предложенная девелоперами в октябре в качестве альтернативы.

Сохранить равновесие

Сейчас онлайн-спрос на ипотеку практически сравнялся с октябрем прошлого года. В «Яндексе» же поисковый спрос и вовсе рухнул до самого низкого показателя за последние три года.

Выросшие цены на квартиры и кредиты в совокупности с низкой покупательской способностью россиян повлияли на снижение интереса к ипотеке в 2022 году. По данным «ДОМ.РФ», 40% россиян имеют слишком низкие доходы для того, чтобы позволить себе ипотечный кредит. Активная поддержка новостроек льготными программами привела к дисбалансу рынка недвижимости. Сейчас мы видим обратный тренд — решение ЦБ РФ извратить рынок от ультранизких ипотечных платежей, инициированных застройщиками, в теории должно устранить чрезмерный переизбыток, сложившийся в пользу первичного жилья. Однако важно понимать, что переплата по кредитам со средними ставками 10-11% в любом случае чрезмерно высока для населения. Поэтому сбалансированное субсидирование как «первички», так и «вторички» — то, что помогло бы стабилизировать рынок недвижимости.

РЕНОВАЦИЯ

Где тонко, там и рухнет

Что делать со старыми пятиэтажками в регионах?

После случившегося в конце лета в Омске обрушения стены общежития губернатор Омской области Александр Бурков предложил разработать отдельную программу реконструкции пространственных по всей России панельных домов серии 1-335, части которых из-за ветхости требуется усиление несущих конструкций. Рухнувшее общежитие, правда, было кирпичным, а не панельным, но от этой инициатива главы региона не теряет актуальности, особенно если учесть, что технические причины обрушений и кирпичных, и панельных типовых зданий отчасти оказываются родственными. При этом о нарастающей проблеме обветшания пятиэтажек первых массовых серий сегодня говорят уже не только омичи, но и жители других регионов, где таких домов еще много. По каким причинам часть пятиэтажек переходит в угрожающее техническое состояние и что со всем этим делать, «Стройгазета» разобралась вместе с экспертами.

Слабые места

«У нас в Иркутской области достаточно много типовых пятиэтажек серии 1-335-с (литера «с» означает проект, учитывающий сейсмическую специфику региона), — рассказывает заместитель руководителя по научно-техническим проектам Сибирского отделения ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко Олег Фотин. — Уже довольно долгое время у нас только фиксировали определенным образом состояние этих домов, но решением их проблем, по сути, никто не занимался. Между тем, большая и явная проблема этих домов — отслаивание наружного слоя внешних стеновых панелей. В данных домах применены трехслойные наружные панели с внутренним слоем из легкого бетона, различающимся в разных регионах (где-то применялся автоклавный газобетон, где-то — керамзитобетон, в зависимости от возможностей местной строительной индустрии). А слабое место таких панелей — это влапоперенос. В них лучше всего пропускает водонепроницаемый слой, находящийся в середине панели, а для необходимой паропроницаемости надо, чтобы такой слой был снаружи. Из-за этого порочного конструктивного решения наружных панелей в их сердцевине, между наружным и «средним» слоями, постоянно задерживалась влага, накапливалась, подмывала, провоцировала появление трещин и ускоренную коррозию арматуры в бетонных внутренних «ребрах», обеспечивавшая скрепление разрозненных слоев. В итоге во многих случаях арматура полностью превратилась в ржавчину, труху, внешние слои этих наружных панелей потеряли устойчивое соединение с внутренними, стали отслаиваться и отваливаться. Это, повторюсь, системная «болезнь» пятиэтажек данной серии, которая отмечается во всех городах России, где есть подобные здания. Ее дополнительная опас-



ность в том, что в части пятиэтажек данной серии (с неполным каркасом) наружные панели выполняют также несущую функцию: на них опираются перекрытия. То есть при достижении определенного «процента» отслоения внешних слоев фасадных панелей возникает риск частичного обрушения здания. Наиболее уязвимые части — углы сопряжения фасадных плоскостей и глухие панели торцевых фасадов, где нет окон (нет окон — нет и радиаторов отопления, а значит, влага конденсируется лучше, а высушить хуже, со всеми «вытекающими» последствиями)».

Как «лечить»?

По мнению Олега Фотина, необходимо предпринять ряд шагов на региональном уровне. В первую очередь, разработать методику обследования, позволяющую по понятным утвержденным критериям разделить пятиэтажки серии 1-335 на три базовые группы. «Первая — условно говоря, здания в хорошем состоянии, требующие только текущего ремонта, — поясняет эксперт. — Вторая — здания, нуждающиеся в определенном усилении несущих конструкций. И третья — здания, подлежащие сносу. После этого провести массовое обследование зданий и распределить их по упомянутым группам. Сегодня мы имеем некоторые данные обследований части таких домов, которые ранее проводили муниципалитеты, но эти данные являются разрозненными и неполными».



Валерий ГАБРУСЕНКО, инженер-строитель, член-корреспондент Петровской Академии наук и искусств: «С каркасно-панельной серией 1-335 я близко не знаком. Эту серию у нас в Новосибирске делал только Мочищенский ЗЖБК Минтрансстроя СССР в сравнительно небольшом объеме, а вот в Омске ее применяли массово. Знаю только, что гнилое место там — опирание ригелей на наружные стены, и знаю, что омская наука (СибАДИ) усилением домов этой серии занималась еще лет 30 назад»

Затем должна быть подготовлена рабочая документация на все виды работ по этим типовым зданиям. Для этого нужно подготовить технологические карты по основным процессам (с возможными вариантами): как ремонтировать, усиливать конструкции, осуществлять снос. Далее сделать сметный расчет, подтвердить достоверность сметной стоимости по всем видам работ. И вот тогда можно будет выходить с заявками на бюджетное финансирование в рамках соответствующих федеральных программ, формировать конкретные предложения по участию в ремонте и (или) сносе старых пя-

тиэтажек для частных инвесторов в рамках проектов КРТ и т. д. Председатель правления «Межрегионального союза проектировщиков и архитекторов Сибири» Юзеф Мосеник смотрит еще дальше. По его мнению, необходимо регламентировать не только процессы оценки технического состояния зданий, их ремонта и усиления, но и определения остаточного ресурса надежности строительных конструкций уже после проведения всех ремонтно-восстановительных работ. По сведениям эксперта, отдельные публикации по этой теме имеются, но их нельзя использовать как доказательную базу при проведении экспертизы.

«Но вы держитесь»

Как стало известно «СГ», предварительная договоренность о финансировании разработки методики технического обследования и «ранжирования» пятиэтажек по степени износа достигнута только на уровне правительства Иркутской области. Финансирование остальных этапов вообще остается под вопросом как в Иркутске, так и в Омске — и власти прямо это признают. «На средства городского бюджета выполнить усиление конструкций и утепление всех домов серии 1-335 в ближайшие годы невозможно, — заявил на днях заместитель директора департамента городского хозяйства омской мэрии Николай Масков. — Поэтому администрация города также направляет обращение в профильное министерство о готовности участвовать в федеральных программах софинансирования по капремонту данного жилого фонда». По словам чиновника, в 2023 году из бюджета города на усиление несущих конструкций и утепление фасадов трех домов направят около 84 млн рублей. «До 2026 года в связи с предельным дефицитом бюджета города планируется проведение специальных обследований и ремонтных работ в 14 домах серии 1-335 с неполным каркасом. По этим домам имеются судебные акты об обязанности администрации выполнить работы по капитальному ремонту», — отметил представитель департамента. Всего же на территории Омска расположено 170 домов этой серии, из которых ремонт требуется 133. Что касается Иркутской области, то здесь насчитывается около 1,3 тыс. зданий серии 1-335. По приблизительным подсчетам экспертов, если принять за основу, что все эти дома должны быть отремонтированы и усилены, а расселены и полностью снесены, то на выполнение такой задачи в регионе потребуется порядка 365 млрд рублей.

Не живьем единым

Зачем и кому еще нужна реновация?

Денис КОЛОКОЛЬНИКОВ, управляющий партнер RRG. Помимо обновления морально устаревшего жилого фонда, реновация решает и другие задачи, связанные с оздоровлением городской среды. В частности, создает в устоявшихся локациях то, чего там раньше не было или было недостаточно, — качественные коммерческие помещения. В большинстве многоквартирных домов, попавших под программу в Москве, квартиры

занимали все строения: при проектировании панельных «хрущевок» никто не думал о магазинах на первых этажах и о концепции 15-минутного города. Коммерческая инфраструктура таких районов формировалась в отдельные стоящие здания или стилобатах жилых домов более позднего периода. И даже если в каких-то случаях в первый этаж впоследствии удавалось вписать коммерцию, то ее инженерная начинка и планировочные решения были очень далеки от современных стандартов. Как правило, при реновации объем возводимого жилья может увеличиваться в 2-3 и даже более раз по отношению к тому, что было. При этом коммерческие помещения в объеме нового строительства занимают в зависимости от местоположения от 10% (только первые этажи) до 30%, что уже включает не только стрит-ритейл, но и отдельно стоящие офисные, гостиничные и торговые центры, коммерческие площадки в составе транспортно-пересадочных узлов.

Как посчитать необходимый для района объем коммерции? По нашим оценкам, чтобы закрыть внутренний спрос жителей района, объем коммерции должен составить порядка 7%, то есть при строительстве 100 тыс. квадратных метров жилья можно спокойно запланировать 7 тыс. «квадратов» стрит-ритейла и быть уверенным, что эти площади будут востребованы. В каждом районе есть спрос на продукты питания и товары первой необходимости, аптеки и медицинские услуги, салоны красоты, товары для животных, спортивные секции, детские развивающие центры. В Москве в тройку лидеров по запросам входит и общепит, причем именно этому сегменту труднее всего развиваться в старом фонде из-за технических ограничений — недостаточных мощностей и отсутствия отдельной вентиляции. С появлением технологических помещений с нагрузкой, вытяжкой и выделением электричества в них смогут открыться новые кафе, пекарни, рестораны. Если говорить о форматах, то для магазинов наиболее востребованы площади до 100 кв. м, для мини-маркетов, универсамов и супермаркетов — 300, 500 и 1000+ «квадратов» соответственно.

Когда доля коммерции выше, 20-30%, внутреннего спроса уже явно недостаточно. И одно дело, если речь идет о месте возле метро или в центре деловой активности, и совсем другое — когда район обособлен и либо мало населен, либо уже достаточно насыщен коммерцией. В таком случае избыточное предложение может быть реализовано через смежные с торговлей форматы. Мы видим, что растет спрос на «лайт-индустриал», в котором можно совместить производство, склад и офис, на «дарксторы» для быстрой доставки онлайн-заказов продуктов, а также «дарк-кitchen» — производство готовой еды на доставку. Много запросов на помещения смешанного типа — магазины-склады, мини-производства с шоурумами. В жилых районах могут быть востребованы и гибкие офисные пространства, коворкинги. Также растет спрос на спорт и заботу о своем здоровье — в жилых районах стремительно развиваются фитнес, спортивные активности самых разных форматов, а также клиники, включая эстетическую и альтернативную медицину.

КАДРЫ

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

На прошедшем недавно в Музее архитектуры им. А. В. Шусева фестивале «Открытый город» было представлено исследование деятельности компаний, активно работающих в Москве в сфере архитектуры и городского планирования, подготовленное по заказу столичного Комитета по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура). В результате масштабной аналитики, куратором изучения которой стал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, был сформирован список из более чем 120 молодых архитектурных компаний, основных или ставших заметными за последние 10 лет.

Появление подобного исследования, по мнению его авторов — главного редактора журнала «Проект Россия» Юлии Шишаловой и менеджера специальных проектов Союза московских архитекторов Елены Петуховой, — продиктовано тем, что с 2012 года архитектурно-градостроительная политика в столице взяла курс на системное повышение качества архитектурных решений. Комплексная стратегия затронула и профильную систему регулирования, и организацию процесса проектирования и строительства, и развитие профессиональной среды, и отношение к архитектуре в обществе. Взаимосвязь появления в результате этой системной работы большого числа молодых талантливых бюро и, как следствие, конкуренции, повышающей качество архитектуры, очевидна, однако нуждается в изучении и уточнении.

«Стройгазета» поговорила с одним из авторов исследования, Юлией ШИШАЛОВОЙ, о том, зачем нужно было исследование и как можно использовать его результаты.

«СГ»: Что стало причиной столь пристального внимания именно к молодым архитектурным бюро?

Юлия Шишалова: В последние годы мы наблюдали — и лично я с большим интересом — появление значительного числа новых архитектурных бюро. И эти бюро, в отличие от многих своих предшественников, не проектировали сначала лет 5-7 частные квартиры и дома, чтобы потом наконец приступить к работе с городскими объектами. Нет, они зачастую заявляли о себе почти сразу — и при этом громко и масштабно. Помните, например, как в 2015 году очередную концепцию многоэтажной Павловской площади поручили разрабатывать бюро WALL? Они тогда только год как появились. И хотя проект не реализовали, студия WALL сейчас строит по всей Москве и уже даже успела получить архитектурную премию мэра. А еще было очень заметно, что эта молодежь отличается от старших коллег: по подходам, по смыслам, по подаче самих себя. И вот наконец представилась возможность комплексно изучить вопрос: не только описать, что за бюро появились, как они функционируют и к чему стремятся, но и разбраться, почему они такие.

«СГ»: С какими сложностями вы столкнулись при проведении исследования?

Ю.Ш.: Пожалуй, самым трудным было описать объект исследования — составить список тех самых молодых архбюро. Что такое вообще это молодое бюро — этому в исследовании посвящен отдельный раздел. На чей возраст ориентироваться? Руководителей? Средний возраст по команде? Если архитектор долгое время работал в большой мастерской, а в 45+ основал собственное бюро — он молодой или нет? Так или иначе, мы решили дать шанс называться молодыми всем архитектурным компаниям, зарегистрированным за последние десятилетия. И даже уже имея большую базу контактов и изучив десятки открытых источников, мы точно знаем, что наш список не полон. Хотя в нем и так 122 названия — согласитесь, впечатляющий показатель. В начале 2000-х количество проектирующих в Москве архитектурных бюро исчислялось в лучшем случае 20-30. Оговорюсь, что сюда вошли только бюро, работающие с московскими городскими объектами, будь то жилые комплексы

Время строить МОЛОДЫМ



Как в столице ищут и открывают новые архитектурные имена



Юлия ШИШАЛОВА,
главный редактор журнала «Проект Россия»,
куратор секции «Архитектура NEXT»
на «АРХ Москве»

Новое поколение архбюро умеет считать деньги — свои и чужие, уделяет внимание эффективному менеджменту и очень активно использует блага цифровизации

сы или общественные пространства. Кроме того — и это стало отдельным вызовом — мы включили в список те студии, которые появились раньше 2012 года, однако только потом перестали проектировать для частных и провалили себя как большие городские архитекторы (характерный пример — бюро UNK и «Цитайло Ляшенко и Партнеры»).

Кстати, тизер этого исследования и собственно список бюро под названием «Звездный атлас архитектурной Москвы» был представлен еще на фестивале «Зодчество» в октябре, с тех пор на сайте Архсотеа есть форма, которую можно заполнить и рассказать о себе, — на тот случай, если бюро не нашло себя в нашем реестре, но считает, что должно быть в нем. Благодаря этой форме к «Открытому городу» наш атлас расширился почти на 10 позиций.

«СГ»: Это не первое ваше исследование, касающееся молодых архитекторов. Чем оно отличается от предыдущих?

Ю.Ш.: Будучи вовлеченной в профессиональное сообщество, я сама уже давно начала исследовать «молодую архитектуру»: был проект «Перспективный план» на портале archspeech с подробными рассказами о бюро, который продолжился на портале «Проект Россия», и выставка «Новая оптика» на фестивале «Зодчество», и «Архитектура NEXT» на «АРХ Москве» (кстати, на будущий год снова курирую этот раздел). Все эти проекты — про

поиск и открытие новых имен и идеологий.

В свою очередь, фестиваль «Открытый город», созданный для всесторонней поддержки молодых архитекторов и студентов архитектурных вузов, с самого начала уделял большое внимание систематизации и анализу информации о том, как учатся и работают архитекторы в городе, как они выстраивают свою карьеру, какая поддержка им нужна со стороны правительства Москвы и Москомархитектуры. За прошедшие годы действительно были проведены и опубликованы исследования различных составляющих современной профессиональной деятельности архитектора в России и мире. Авторами многих из них выступили аналитики Citymakers — например, о том, каких архитекторов, градостроителей и менеджеров выпускают современные вузы. На этот раз сделан упор на практику: как изменились запросы рынка, какие востребованы компетенции, какие «лифты» в профессии работают лучше всего.

«СГ»: Какие результаты кажутся вам самыми значимыми?

Ю.Ш.: Во-первых, как я уже говорила, само число молодых бюро. Мы рассчитывали набрать порядка 50 студий и удивились, когда их количество перевалило за сотню.

Во-вторых, мы постарались это новое поколение бюро описать с разных сторон. Как они работают, на что делают ставку, к чему стремятся, какой процент проектов реализуют, как сами характеризуют свое творчество, что им помогает/мешает из внешних и внутренних факторов и т. д. Например, мы выяснили, что почти все они довольно малочисленные и склонны скорее к коллаборациям, чем к расширению штата; умеют считать деньги — свои и чужие; уделяют внимание эффективно менеджменту и оценивают бюджет реализации будущего проекта; занимаются маркетингом — описать же как своих проектов, так и собственного бюро. И очень активно используют блага цифровизации: скажем, привлекают массовое внимание к знаковым территориям города и провоцируют власти пересмотреть к ним свое отношение, как это было с Триумфальной площадью; или так активно продвигают свои решения, что заказчики волей-неволей приходится реализовывать проект максимально близко к концепту.

Границы специализаций на тех или иных типологиях размылись — точно так же, как нивелировались границы между архитектурой и социологией, антропологией, историей, экологией и прочими разделами знаний, которые сегодня задействуются при создании ар-

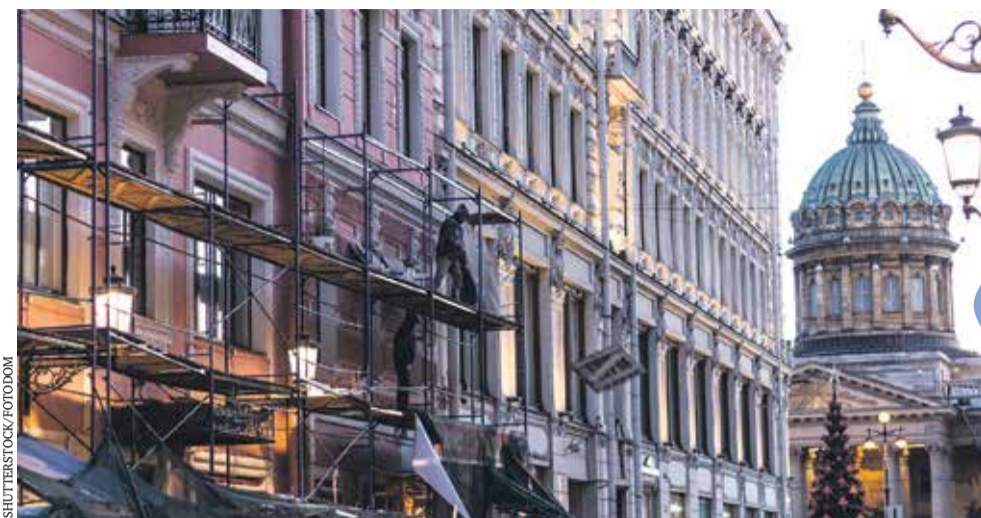
хитектурного проекта (еще одна характерная примета времени). Тем не менее, мы собрали сведения о том, какие категории объектов молодежи считают наиболее перспективными. И оказалось, например, что сейчас очень многие нацелены на туризм — хотя при создании бюро (а большинство респондентов образовалось в 2018 году) об этом почти никто не думал.

Значительную роль в том, как именно выстраивают свою деятельность современные архитектурные компании, сыграли и новые запросы со стороны государства. Сейчас это уже слабо верится, но еще семь лет назад «благоустройство» было лишь полубазыгым термином из советских учебников, а мастер-планы и пространственное развитие обсуждалось сугубо в профессиональных кругах. Сегодня же обо всем этом не говорит только ленивый, а главное — в курсе архитектурной и урбанистической повестки оказались власть предержащие люди, действительно принимающие решения.

«СГ»: Получат ли результаты исследования практическое применение?

Ю.Ш.: Мы очень надеемся, что да: заказчик настроен серьезно. И прежде всего — в плане рекомендаций, кажущихся вполне реализуемыми. Например, устраивать регулярные встречи Сергея Кузнецова с молодыми архитекторами в прямом эфире на разных площадках: для них это и пиар, и рекомендация. Или начать проводить конкурс грантов: архитекторы предлагают свои идеи, город выигрывает и оплачивает. В итоге авторы исследования получают новый опыт и грантовые средства, поддерживающие бизнес, а город — классную аналитику. Тем более что Москомархитектура и так заказывает по 1-2 исследования по сути стал именно таким промоутирующим изданием, и сейчас мы составляем базу для рассылки по всей России: хотя почти все бюро в нем московские, наше исследование как раз покажет, что в регионах на них большой спрос. А архитекторы из других городов, в свою очередь, начинают работать в Москве. Так что в следующий раз было бы здорово замахнуться на архитектурную молодежь со всей страны — от Калининграда до Якутска. Я уверена, что на подобную работу, как и на молодые нестандартно мыслящие архитектурные кадры, должен быть спрос.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Евгений ГЕРАСИМОВ,
председатель ОАМ

Городское измерение и мироощущение его обитателей взаимозависимы. Трансформация архитектурных форм корректирует умонастроения и общий психологический фон, что особенно важно для северных регионов

Новое старое «Архитектура Петербурга» задала тренды развития мегаполиса

Светлана СМИРНОВА

Современная архитектура — не только про проектирование зданий, но и про комфортную для жителей новую городскую среду, про то, как будут выглядеть наши населенные пункты в будущем. Об этом и шла речь на биеннале «Архитектура Петербурга», прошедшей на днях при информационной поддержке «Стройгазеты» в Российском этнографическом музее.

По словам организатора мероприятия, председателя Объединения архитектурных мастерских (ОАМ) Евгения Герасимова, биеннале проводится уже в восьмой раз. В нынешней деловой программе — около 40 круглых столов с участием более 100 экспертов. При этом выставочную часть биеннале за пять дней посетили свыше 10 тыс. человек.

История манит и отталкивает

Одна из дискуссионных встреч на площадке была посвящена вопросу реставрации зданий в историческом центре Санкт-Петербурга и рискам, с которыми сталкиваются компании, работающие на этом рынке. По мнению аналитиков, это направление деятельности сегодня становится более привлекательным для инвесторов на фоне роста стоимости земельных участков и сокращения их числа. Свободных локаций в центре почти не осталось, что заставляет застройщиков обращаться больше внимания на здания, которые подходят для реконструкции под бизнес-центры, отели и элитное жилье. Впрочем, по словам участников рынка, массовый этот тренд не станет — из-за высоких затрат, сложностей с согласованием таких проектов, рисков конфликтов с градозащитниками.

В частности, как отмечает генеральный директор компании «Геоизол» Елена Лашкова, основная проблема, с которой сейчас приходится сталкиваться реставрационным компаниям, — недостаточная проработанность проектно-изыскательских работ, на которых заказчики стараются сэкономить. «Когда мы выезжаем на объект, вскрываем, к примеру, стены и находим в них исторические проемы, в результате приходится тратить время на повторную государственную историко-культурную экспертизу, а это дополнительные время и деньги», — сетует эксперт.

Говорили специалисты и о такой проблеме, как осадка исторических зданий: в Северной столице она больше, чем в других регионах страны, и намного превышает 5 мм, указанные в нормативных документах. Как заметила Елена Лашкова, болотистые почвы Петербурга приводят к тому, что здания «гуляют туда-сюда». Эксперты считают, что федеральные нормы осадки исторических зданий для Петербурга должны быть пересмотрены, так как они не совпадают с современными реалиями.

В качестве рекомендации от представительницы компании «Союзрестрой» Ирины Толдовой прозвучало желание создать в городе независимый технологический центр по сохранению объектов культурного наследия с современной испытательной базой, которая бы стала еще и учебной площадкой для будущих архитекторов и реставраторов.

Возродить систему наставничества

Как раз будущее, связанное с подготовкой молодых специалистов, подробно обсуждалось на другом тематическом блоке биеннале. Для Санкт-Петербурга эта проблема особенно актуальна: по данным городского Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), только в центральных районах города расположено около 14 тыс. исторических домов (без учета памятников). А специалистов, аттестованных для работы на таких объектах, не хватает. Между тем, местными учебными заведениями ежегодно выпускается 60-90 реставраторов широкой специализации. С точки зрения запросов рынка, формально этого может быть достаточно. Однако, по утверждению экспертов, архитектурное наследие региона отличается большим разнообразием: если в Петербурге реставраторам следует учитывать уникальную систему зданий и отделки, то в Ленинградской области надо узнавать нюансы деревянной застройки и особенности древней каменной русской архитектуры. В этой связи председатель совета Союза реставраторов Петербурга Нина Шангина напоминает о почти утраченной системе наставничества: «В советское время работа молодого специалиста с наставником, передающим ему свой опыт, была обязательной составляющей всех реставрационных мастерских. Но в рыночных условиях коммерческие компании такую работу не ведут. Да, есть мнение, что для

того, чтобы стать профессионалом, надо закончить училище или институт, а на мой взгляд, лучшее образование — практика плечом к плечу со специалистом».

Себя показать, других... послушать

Говорили собравшиеся в Этнографическом музее и о том, что районы новостроек должны развиваться по-разному и в разных стилях. Как отметил председатель КГИОП Санкт-Петербурга Сергей Макаров, «центр города задает строгие стандарты, спальные районы имеют стилистику, и там много работы. И зачастую архитекторы обмениваются опытом, подглядывают друг у друга. В том числе и на таких деловых встречах, как архитектурная биеннале».

Всего в этом году, по словам чиновника, на мероприятии было представлено более 90 проектов: жилых и общественных зданий, объектов реставрации и реконструкции. Особое внимание посетителей привлекал, к примеру, проект компании «Старт девелопмент», планирующей весной 2023 года начать в Пушкинском районе Петербурга строительство первого этапа масштабного города-спутника Южный. Значительную стартовую часть — 41,1 из 50 тыс. квадратных метров — составит жилье. Дома будут многоэтажными, высотой 10-12 этажей. Одной из особенностей Южного станут «плавающие» контуры фасадов.

Также на биеннале прошла презентация проекта нового аэровокзального комплекса в поселке Левашово. Его изюминка — здание аэропорта, напоминающее сверху крыло самолета. По словам архитектора Ингмара Витвицкого, первую очередь терминала планируют сдать в декабре 2023 года, а остальные ввести в эксплуатацию в 2024-м.



МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

В Москве прошел первый образовательный коллоквиум для молодых архитекторов Донбасса

В здании Государственной академии строительства и ЖКХ России состоялся открытие первого молодежного междисциплинарного коллоквиума «Москва Донбас-су», организованного Союзом реставраторов России (СРР) при поддержке ФАУ «РосКапСтрой» Министра России и МИД РФ для студентов-архитекторов Донбасской национальной академии строительства и архитектуры (ДонНАСА) с целью углубленного изучения профессии, установления дружеских и профессиональных контактов и поддержки молодых специалистов. В мероприятии приняли участие президент СРР Вячеслав Фатин, директор «РосКапСтроя» Юлия Максимова, директор Департамента информации и печати МИД РФ Мария Захарова и чрезвычайный и полномочный посол ДНР в РФ Ольга Макеева.

В частности, Юлия Максимова рассказала гостям о давнем сотрудничестве «РосКапСтроя» и ДонНАСА и выразила надежду, что участие в коллоквиуме наполнит студентов новыми знаниями, впечатлениями и поможет утвердиться в выборе профессии. В свою очередь, Мария Захарова похвалила молодежь за интерес к такому «важному, творческому и созидательному виду деятельности» и рассказала будущим архитекторам несколько увлекательных историй об исторической архитектуре Москвы — о комплексе зданий МИД, храме Христа Спасителя, высотке МГУ, — а под конец пригласила ребят на экскурсию по зданию министерства.

После торжественной части для студентов наступило время лекций и практических занятий. На протяжении недели для донбасских студентов-архитекторов проводились лекции, беседы на профессиональные темы с ведущими архитекторами и реставраторами. Помимо образовательной части, программа коллоквиума включала в себя и культурную: выставки, экскурсии, мастер-классы и поход в театр. Так, студенты посетили павильоны ВДНХ и церковь Петра и Павла в Новой Басманной слободе, в которых в настоящее время проводятся реставрационные работы. Побывали они и в Центре современного искусства «Винзавод», посетили экспозицию «Импортозамещение в реставрационных материалах и технологиях. Сохранение объектов культурного наследия».

В один из дней ребята отправились в путешествие в Ярославскую область — в музей-заповедник «Ростовский кремль», который стал одним из партнеров данного проекта. Встреча с участниками коллоквиума проходила в новом музейном пространстве — Конюшенном дворе, который был воссоздан из руин и адаптирован для современного использования. Сотрудники музея поделились с будущими архитекторами своим опытом, тем, как правильно проектировать и встраивать объекты современной архитектуры в историческую застройку, а студенты смогли увидеть на практике, как происходит реставрация памятников и объектов культурного наследия.

Между Царицыном и Волгоградом



Елена Прохорова об истоках формирования облика современного города

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА
 Одним из приоритетов развития Волгоградской области является формирование комфортной городской среды. Проекты благоустройства, реализованные в ряде городов региона, пополнили федеральный реестр лучших муниципальных практик. В общей сложности с 2014 года здесь обновлено почти 1 500 общественных пространств. В этом году завершится еще около 100 проектов, продолжается работа по отбору новых территорий, которые благоустроят в 2023 году. Подробнее об этом и не только «Стройгазете» рассказала председатель Комитета архитектуры и градостроительства Волгоградской области Елена ПРОХОРОВА.

«СГ»: Елена Николаевна, какие задачи руководство региона ставило перед комитетом пять лет назад, назначая вас на эту должность? Что сделано, а чему еще надо уделить повышенное внимание?

Елена Прохорова: Основная задача — обеспечить подготовку документов территориального планирования и градостроительного зонирования, без которых в настоящее время невозможно реализовать ни один объект. И мы с ней справились! Так, к примеру, уже завершена работа по обеспечению поселений генеральными планами и правилами землепользования и застройки. Ежегодно актуализируется «Схема территориального планирования Волгоградской области», обеспечивая приоритетное строительство крупных инфраструктурных объектов, необходимых для социально-экономического развития региона. Особое внимание уделяется комплексному решению задач, синхронизации проектов. Если строится жилье, то с детскими садами, школами, удобными транспортными маршрутами. Если реконструируются социальные объекты, то обязательно решаются вопросы благоустройства, обновления и восстановления фасадов, при этом сохраняя изначальную авторскую идею.

Кроме того, для оказания методической помощи муниципальным образованиям по вопросам создания комфортной городской среды был создан Волгоградский региональный центр компетенций. Совместно с муниципалитетами на регулярной основе готовятся заявки для участия во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

«СГ»: И, как выясняется, эти заявки с заданным постоянством побеждают...

Е.П.: Да, с 2019 по 2021 годы в конкурсе приняли участие 15 наших городов, а девять из них — Фролово, Михайловка, Урюпинск, Палласовка, Николаевск, Петров Вал, Жирновск, Калач-на-Дону и Котельниково стали

победителями конкурса, получив на реализацию проектов от 50 до 90 млн рублей. Так, парк «Заречный» во Фролово, «Вишневый сквер» — центр городской культуры» в Урюпинске и другие объекты стали любимыми местами отдыха горожан.

Кроме того, для повышения уровня комфортности наших муниципальных образований уже семь лет проводится собственный, областной конкурс проектов по комплексному благоустройству. Его победители получают грант в размере от 3 до 30 млн рублей. В качестве примера приведу парк «Торгун» в Палласовке, ставший победителем IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2021 году. В нем за счет федеральных 50 млн рублей был выполнен первый этап благоустройства: сделано парковое освещение, созданы детские площадки с мягким покрытием, скейт-парк и памп-трек, установлены парковая мебель, подвесные качели и арт-объекты, обустроены прогулочные дорожки. В этом году благодаря победе уже в губернаторском конкурсе Палласовка получила дополнительно 30 млн рублей на продолжение работ.

«СГ»: А какие еще интересные проекты реализуются в регионе?

Е.П.: Стоит отметить, что сегодня не только областной центр, но и другие наши города «разворачиваются лицом» к воде. Поэтому наиболее успешные и востребованные жители общественные пространства появляются именно на бережках территорий. Последовательно и поэтапно обновляется набережная в Камышине. В Калаче-на-Дону реализуется один из крупнейших в области проектов по благоустройству Петровской набережной. На линии берега в полтора километра появятся летняя сцена, смотровая площадка с арт-объектами, благоустроенный пляж, территория семейного отдыха. Завершено благоустройство многофункционального ландшафтного комплекса «Белый берег» на городской набережной в Николаевске.

Продолжается строительство набережной Волгограда, реконструкция здания речного порта с концертным залом, проектируется спортивный кластер в Волжском на базе ста-

диона имени Логинова, включающий не только спортивные сооружения, но и большую парковую зону с выходом к реке Ахтубе.

«СГ»: Индивидуальность областной столицы как-то особенно подчеркивается?

Е.П.: Архитектурно-градостроительное развитие Волгограда ориентировано на реализацию генплана, одной из задач которого является перенос промышленных предприятий и максимальное использование прибрежных территорий Волги для рекреационной функции. Как результат — город преобразился. Это отмечают и жители, и гости. В регионе были успешно созданы крупные инфраструктурные объекты, строительство которых велось в ходе подготовки к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года и празднованию 75-летия победы в Сталинградской битве. Наиболее значимые объекты — стадион «Волгоград-Арена», международный аэропорт Гумрак, нулевая продольная магистраль, благоустройство поймы реки Царицы, прогулочные маршруты по проспекту им. Ленина и улице Невской. Их по праву можно назвать наследием мудрости.

Продолжается и традиционная работа по формированию благоустроенной городской среды. По утвержденным администрацией Волгограда в 2016 году основным направлениям развития архитектурно-художественного облика города последовательно реализуется концепция «Квадрат», предусматривающая ревитализацию исторического центра города. Завершено строительство кафедрального собора святого Александра Невского с благоустройством Александровского сквера. После масштабной реконструкции открыта верхняя терраса Центральной набережной имени 62-й Армии, завершено строительство нижней террасы с амфитеатром на 2 300 мест. Сквер возле легендарного парохода «Гаситель» стал продолжением поймы реки Царицы, склоны которой примкнули к обновленному скверу имени Пушкина и имени Александры Пахмутовой. Идет разработка проекта поймы в сторону Детско-юношеского центра, открывшего свои двери после реставрации. Также в непосредственной близости от ДЮЦ, здания цирка и городского детского парка, формирующих культурно-образовательный кластер, ведутся



Елена ПРОХОРОВА, председатель Комитета архитектуры и градостроительства Волгоградской области

Создание комфортных условий для проживания невозможно без обращения к истокам, к великому архитектурному наследию наших зодчих

работы по реставрации бывшего здания кинотеатра «Победа» (объекта культурного наследия) для размещения в нем кукольного театра. Таким образом, создается непрерывный пешеходный маршрут согласно принятой ранее концепции.

Сегодня перед волгоградским архитектурным сообществом стоит немало профессиональных задач, которые необходимо решать в соответствии с современными реалиями. Но успешная реализация проектов, формирование архитектурного облика современного города, создание благоприятного инвестиционного климата и комфортных условий для проживания человека невозможны без обращения к истокам, к великому архитектурному наследию зодчих Царицына-Сталинграда-Волгограда.

«СГ»: В мегаполисах и небольших городах уличное искусство стало уже обычным явлением. А вы как к этому относитесь?

Е.П.: Положительно, если это сделано профессионально и в нужном месте. Граффити, видеопроекции и уличные инсталляции дают новое дыхание городским улицам и пространствам. Одним из первых примеров такого вида искусства, появившимся в Волгограде несколько лет назад, можно назвать оформление ограждения водоочистных сооружений в Тракторозаводском районе, расположенного по проспекту им. Ленина. Сюжетные граффити протяженностью 350 метров представляют собой набор скетчевых иллюстраций, изображающих процесс водоочистки.

А совсем недавно на подпорных стенках набережной появились 80-метровые граффити, поэтапно отображающие отдельные объекты и целые эпохи Царицына-Сталинграда-Волгограда. Стилизованные рисунки разбиты на фрагменты по шесть-девять метров — старинная гравюра, колесный пароход, объекты архитектуры. Все рассчитано на то, чтобы изображения рассматривали во время движения с Волги. Их объединяют темы воды, времени, города и всеобъемлющего неба. Авторы — студенты института художественного образования Волгоградского государственного социально-педагогического университета, воплотившие в жизнь первый этап оформления подпорных стен. Последующая роспись будет реализована дружными вузами. Сама же идея родилась на встрече губернатора Волгоградской области Андрея Бочарова со студентами и молодыми архитекторами на площадке «Точка кипения» в Волгоградском государственном техническом университете.

Замечательно, что сегодня молодежь активно участвует в преобразовании городской среды. Поэтому не случайно на одном из прошлых архитектурных фестивалей «Зодчество» экспозиция региона, подготовленная совместно с профильным вузом, получила сразу две награды — «золотую» и «серебряную».



Складывая «пазл» Триумфальную арку в Пальмире соберут по кусочкам

Сергей ВЕРШИНИН
 Российские археологи завершили исследование Триумфальной арки в сирийской Пальмире, взорванной террористами из запрещенной в РФ группировки ИГИЛ. «Памятник архитектуры восстановлению подлежит» — к такому выводу пришли участники Международной конференции «Проблемы посттравматической реставрации Триумфальной арки Пальмиры», прошедшей на днях в Санкт-Петербурге. По оценке экспертов, на подготовку проекта реставрации потребуется около полугода. Работы же при благоприятном стечении обстоятельств и согласованиях в международных организациях, в том числе в ЮНЕСКО, могут продлиться от трех до пяти лет.

Напомним, после подрыва в 2015 году арка представляла собой печальное зрелище: обрушенный свод, полностью разрушенный центральный пролет, часть элементов безвозвратно утрачена, от боковых пролетов сохранились лишь крайние пилоны. Многие эксперты высказывали мнение, что она не подлежит восстановлению, однако российские ученые доказали, что восстановить Триумфальную арку в ее первоначальном виде можно. Они выяснили, что после взрыва 40% памятника устояло, при этом 40% составлявших его блоков разбросало, и только 20% превратилось в щебень. Также оказалось, что в 1930-е годы арка уже реставрировалась: некоторые ее элементы были скреплены между собой с помощью бетона и арматуры. При взрыве 2015 года соединенные таким образом конструкции об-

рались. Сейчас такой способ восстановления не рассматривался, так как архитекторы и реставраторы поставили цель — сохранить исторический облик арки, не подменяя, насколько это возможно, утраченные древние камни современными элементами.

По словам руководителя Центра спасательной археологии Института истории материальной культуры Российской академии наук (ИИМК РАН) Натальи Соловьевой, посттравматический блок реагирования включал в себя разбор завала, образовавшегося в результате террористического взрыва, и обследование фундамента. Когда же археологи открыли основание фундамента в шурфах, стало понятно, что необходимо провести еще и полномасштабные раскопки. «Никто и никогда не исследовал эти территории арки до нашего прихода, не выяснил, в каком состоянии фундаменты, как они выглядят; в этот культурный слой никто еще не заглядывал», — отметила Наталья Соловьева. Эти работы, по утверждению специалистов, позволили оценить пространственную организацию всего участка и выявить, что под всеми пилонами арки устроено ступенчатое, расширяющееся книзу бутовое основание из мраморированного известняка. Его глубина чуть больше двух метров. Камни связаны известково-глиняным

раствором, пробы которого ученые взяли для дальнейшего анализа. Неожиданную помощь реставраторам оказали и сами древние зодчие: на плоскости одного из сохранившихся камней современной разметка, которую во время строительства редко делали мастера. Эксперты говорят, что это поможет в понимании процесса строительства, логики архитектурного проекта и того, как выглядели несохранившиеся части Триумфальной арки.

Также учеными на площадке в Сирии было найдено 168 разбросанных взрывом камней. Каждый из них оцифровали, чтобы сопоставить с местом расположения, архивными фотографиями, учесть степень повреждения и определить потенциальный пилон, в котором он располагался. То есть арку планируют буквально собирать по кусочкам, как пазл, причем преимущественно из исторических материалов.

Справочно
 Работы по восстановлению Триумфальной арки в Пальмире проводятся под эгидой Русского географического общества. Это стало возможным благодаря договору о сотрудничестве между ИИМК РАН и Департаментом музеев и древностей Сирии.



МИНСТРОЙ РОССИИ ПРЕДСТАВЛЯЕТ

ПОБЕДИТЕЛИ ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ



Справочно
 Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды (в городах с населением до 100 тыс. человек), проводимый в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», стартовал в 2018 году. В 2018-2020 годах ежегодно определялось не менее 80 победителей конкурса с объемом финансирования 5 млрд рублей. В соответствии с поручением премьер-министра страны Михаила Мишустина, начиная с 2021 года финансирование увеличено до 10 млрд рублей, а количество победителей до 160. В этом году президент Российской Федерации Владимир Путин дал поручение в 2023-2024 годах направить на эти цели дополнительно 10 млрд рублей.

Финальный список победителей V Конкурса — 160 лучших проектов благоустройства из 65 регионов, которые должны быть реализованы в 2022 и 2023 годах, — был представлен в Нижнем Новгороде на форуме «Среда для жизни». В лидерах — по количеству победителей — Нижегородская область и Республика Башкортостан. Работы по реализации проектов должны завершиться до конца следующего года. На сегодняшний день уже завершены многие этапы работ — подготовлены акты историко-культурной экспертизы, сделано экономическое обоснование, разработана проектная документация, на многих объектах активно проводится благоустройство. Министром России совместно со «Стройгазетой» начинают серию публикаций о проектах-победителях. Открывает новую рубрику сквер «Минин-

ская слобода» в нижегородском городке Балахна с населением 48 тыс. человек.

Слобода у Волги
 Для участия во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды жители Балахны выбрали сквер «Мининская слобода». Территория была определена по итогам комплексной работы — социологических исследований, голосований и опросов, разработки проектов развития общественных пространств города. Всего от балахинцев поступило 592 предложения, из них 356 голосов (60%) было отдано за сквер, прилегающий к набережной Волги (от дома №39 по ул. Карла Маркса до дома №2 по ул. Туполева), находящийся в историческом центре города и связывающий воедино рекреационные территории Волжского парка и музейного историко-художественного комплекса. По итогам конкурса Балахна не была предоставлена грант на сумму более 90 млн рублей. Работы на площадке начались весной этого года.

Сквер «Мининская слобода» расположен в непосредственной близости от места возникновения древней крепости и добычи соли. Рядом находится площадь и музей Кузьмы Минина, уроженца Балахны. Выбранная территория отличает высокой концентрацией активности городских сообществ. Рядом с ней расположены основные места притяжения, объединяющие в себе развлекательную и культурные функции: Дом Москвы с кинотеатром, библиотекой и множеством кружков и секций, музейный комплекс, зоопарк. В радиусной доступности расположено семь церквей, несколько детских садов и школ, а также политехнический колледж.



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, глава Минстроя России:

За время существования конкурса 562 муниципальных образования стали победителями. Выбрано 720 объектов: это 282 парка, 144 набережные, 146 площадей, 148 улиц и пешеходных зон. Уже реализовано 408 проектов



По словам заместителя министра строительства и ЖКХ Российской Федерации **Алексея Евского**, создаваемое здесь современное, комфортное и востребованное пространство «Музейная набережная» станет частью туристического маршрута «Нижний Новгород—Балахна—Гордец—Чкаловск». Основная цель проекта — не просто дать жителям малых городов новые модные общественные пространства, а включить каждую территорию в большие экономические потоки, сделать местом притяжения как местных жителей, так и гостей, повысить привлекательность города для инвесторов и бизнеса, что влечет за собой увеличение стоимости недвижимости и улучшение экономики города в целом.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Перспективы и реалии развития цементной промышленности России



Какой «Простор»!

В Ульяновске на месте кадетского корпуса появится «Концентрированный город»

Антон МАСТРЕНКОВ

На протяжении многих лет судьба площадки бывшего Ульяновского гвардейского суворовского училища в центре города вызывала споры среди местного населения и опасения по поводу возможной хаотичной застройки. Региональные власти учли пожелания горожан и провели открытый архитектурный конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции развития всего участка и приспособления исторических зданий. Победу в нем одержал консорциум под руководством архитектурной компании «Простор», предложивший к реализации концепцию «Концентрированный город». В ее основе — попытка удовлетворения самых разных запросов жителей с учетом активной общественной функции, а также демонстрация исторической айдентики Симбирска и образа современного Ульяновска.

Запустить эту активную общественную функцию архитекторы предложили в формируемых зонах «Культурный квартал» и «Наука и искусство». Здесь планируется построить музейно-выставочные объекты, новое здание для Ульяновского театра кукол, бутик-отель,

экстрим-парк, фитнес-центр и многоуровневый отдельно стоящий паркинг.

Ключевым объектом «Концентрированного города» должно стать, по задумке авторов, новое здание областного Художественного музея, конфигурация которого сформирует две новые камерные площади, связывающие центральные городские улицы — Ленина и Спасскую — с пешеходным Краснознаменным переулком.

Архитекторы нашли оригинальное решение использования перепада рельефа между кадетским корпусом и улицей Льва Толстого, встраивая в него два полноценных этажа, формируя фронт улицы и комфортную террасу. Под террасой во встроенном в рельеф здании расположится молодежный арт-кластер, включающий в себя музей истории России, концертный зал, выставочные пространства, офисы, студии, мастерские, конференц-залы и коворкинги для развития креативных индустрий. Объем арт-кластера частично будет выступать над террасой хрустальным кубом.

Стоит отметить, что исторические здания штаба и кадетского корпуса, открывшегося еще в 1873 году, будут сохранены и приспособлены под новые функции: в них предполагается открыть центр патриотического воспитания, научно-образова-

тельный центр и современное арт-пространство «Плац». Капитализация объектов предполагается за счет сдачи в аренду экспозиционных площадей, мастерских, ретейла, образовательных помещений и апартаментов для обучающихся.

В южной части территории предлагается реализация инвестиционного проекта — экономического драйвера данной территории — строительство современного жилого комплекса «Крепость». По задумке авторов, дворовая территория без машин, расположение в центре города и качественная архитектура каждого дома создадут высокий спрос на жилье и станут мощным толчком для дальнейшего развития пространства.

Общий объем нового строительства, согласно представленному «Простором» проекту, составляет порядка 80 тыс. квадратных метров, при этом финансовая модель проекта предусматривает общий объем финансирования в сумме 8,96 млрд рублей, из которых 47% — частные инвестиции.

Ольга МЕЛЬНИКОВА,
помощник губернатора
Ульяновской области
по архитектуре
и градостроительной
деятельности:

«Одной из ключевых задач конкурса было усилить общественное городское ядро, интегрируя новое пространство в существующую ткань и раскрывая ее культурный, туристический и коммерческий потенциал. При этом важными составляющими конкурсной концепции являлись разработка укрупненной финансово-экономической модели и формирование конкретных предложений по механизмам ее реализации»



Строительная газета

Официальный информационный партнер Министерства строительства и ЖКХ РФ и Национального объединения строителей ISSN 0491-1660

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
С.Л. Щавелев

Учредитель
Ассоциация «Национальное объединение строителей»

Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5

Тел.: (495) 987-31-49

АО «Почта России»
П2012; П2011; П3475; П3476

Время подписания в печать:
по графику: 17.30 30.11.2022
фактическое: 17.30 30.11.2022

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа: 2959