



Издаётся
с апреля 1924

98 99 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№46 (10774) 8 декабря 2023

Промзонам предсказали рост

Северная столица берет курс
на «обратный реновмент»

Светлана СМЕРНОВА

Администрация Санкт-Петербурга нацелилась на возвращение промышленности в районы с хорошей транспортной доступностью рядом с жилыми кварталами. Если раньше эти территории использовались под жилье и офисы, то теперь в приоритете использование их по прямому назначению. Перевод земель из «промки» в другие категории в городе практически приостановлен. По прогнозу, в ближайшее время петербургские застройщики начнут продавать участки из своих земельных банков в промзонах, что откроет новые возможности для индустриального развития и запустит процесс «обратного реновмента».

О том, что «серый пояс» Северной столицы нуждается в комплексном освоении и его нельзя застраивать только жильем, разговоры идут давно. По статистике, промышленная территория Петербурга — это около 19 тыс. гектаров земли. И за последние годы в условиях дефицита пятен под жилищную застройку «серый пояс» превратился в главного поставщика земли для девелоперов. Причины понятны: преимущественно это участки с удачной локацией в обжитых районах с развитой инфраструктурой. По данным департамента исследований компании Nikoliers в Санкт-Петербурге, только за последние три года в пределах Кольцевой автодороги (КАД) застройщиками было куплено около 761 гектара, из которых более 234 изначально предполагали реновмент.

Однако ситуация начала меняться с началом работы над новым генеральным планом Санкт-Петербурга. Как отметил на слушаниях по новому генплану глава городского Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле (КПИТ) Кирилл Соловейчик, по итогам рассмотрения поправок в этот документ общая площадь промзон в городе больше не будет сокращаться, наоборот, должна вырасти на 630,5 гектаров.

То, что это не просто планы, отметили и девелоперы, когда выяснилось, что почти 99% заявок, поданных в Смольный на перевод земельных участков в промзонах под жилую застройку, в проекте нового генплана оказались отклонены. По мнению Кирилла Соловейчика, отказ в застройке промзон жильем заставит девелоперов продавать земельные участки в промзонах и откроет возможности для промышленного ренессанса. «Привести на эти территории новые производства — одна из моих задач», — отметил он.

с. 13 →

Еще раз о кадрах

Круглый стол, посвященный подготовке кадров
для строительства, провели в ТПП



Владимир ТЕН

5 декабря в Торгово-промышленной палате Российской Федерации в рамках VI Международного форума «Малозэтажная Россия 2023» состоялся круглый стол «Кадры решают все/Выпускники СПО — кадровые рельсы экономики строительства».

Мероприятие прошло под председательством главы Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, руководителя Комиссии Общественного совета при Минстрое РФ по вопросам образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ Ефима Басина. Сомодераторами выступили Елена Парикова, директор по развитию — руководитель Проектного

офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), и Надежда Проккопьева, заместитель руководителя аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), председатель Комитета РСС по развитию профессионального образования и содействию занятости в строительной отрасли, секретарь Комиссии Общественного совета при Минстрое РФ по вопросам образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ.

Проблема подготовки квалифицированных кадров в условиях острого и постоянно нарастающего дефицита рабочей силы — основополагающая для строительной отрасли страны. Не решив ее, трудно надеяться, что непростые масштабные задачи, поставленные перед отраслью, будут решены.

Именно поэтому данный круглый стол закономерен стал одним из важнейших. И закономерно, что ключевым, по сути, докладчиком выступил по ВКС президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Национальное объединение строителей, как известно, является одной из основных структур строительного блока России, ответственных за обеспечение строительства рабочими кадрами. Руководитель НОСТРОЙ отметил, что прежде в нацобъединении главным результатом такой работы была ориентация на цифры приема — под это была заточена и профориентационная работа. Но теперь в условиях общего экономического рывка, происходящего в России, начинается конкурентная борьба между отраслями за рабочие кадры.

с. 3 →



Антон Глушков обозначил пути реализации задач по импортозамещению в строительной отрасли **с. 2**



КОРОТКО

МИЛЛИОННОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Минстрой России совместно с Минцифры России ведет активную работу по внедрению в субъектах России новой мобильной платформы для решения всех вопросов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства в одном окне — мобильного приложения «Госуслуги.Дом», которое доступно уже во всех регионах страны, имеет более миллиона пользователей, а количество отправленных через него заявок превысило 300 тыс. Приложение создано на базе государственной информационной системы ЖКХ и доступно для скачивания в RuStore, AppStore, Google Play и AppGallery.

ПРИЕМ ИДЕТ

Начался прием заявок на участие в VIII Всероссийском конкурсе СМИ на лучшее освещение передовых практик в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства «Создание и развитие». Конкурс проводит Минстрой России совместно с ППК «Фонд развития территорий». Подать заявку до 29 января могут федеральные, региональные и муниципальные СМИ и журналисты, освещающие темы стройкомплекса и ЖКХ. На конкурс принимаются публикации в печатных и интернет-СМИ, новостные телесюжеты, репортажи, документальные фильмы и специализированные передачи, опубликованные с 1 января по 31 декабря 2023 года.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ АРКН

В Москве прошла презентация Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию для профессионального сообщества. АРКН была учреждена двумя ведущими компаниями в области коммерческой недвижимости — O1 Properties и STONE — как объединение ключевых игроков отрасли, призванное представлять их интересы, выдвигать инициативы, служить платформой для совместных проектов. Ассоциация приглашает заинтересованных девелоперов, собственников, операторов пространств коммерческой недвижимости, консультантов и инвесторов присоединиться к ее работе.

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ РОСТ

По итогам III квартала в России зарегистрировано 579 паевых инвестиционных фондов для некачественных инвесторов, из них 189 закрытых (ЗПИФ) и 126 ЗПИФ недвижимости; в структуре стоимости чистых активов ПИФ недвижимости и имущественные права составляют 1,6 трлн рублей (+26% год к году); количество владельцев паев ЗПИФ недвижимости для некачественных инвесторов выросло на 13% за квартал и на 45% за год (до 88,6 тыс.). По мнению агентства недвижимости «Жилфонд», частные инвесторы сохраняют высокий интерес к вложениям в обеспечивающие стабильный пассивный доход фонды недвижимости на фоне фактической недоступности других инвестиционных инструментов и высокого порога входа в покупку объектов недвижимости, так что в следующем году рынок ЗПИФ недвижимости может вырасти еще минимум в полтора раза.

Сергей ВЕРШИНИН

На полях прошедшего в Санкт-Петербурге форума-выставки «Российский промышленник» состоялось совместное заседание Координационного совета Российского союза промышленников и предпринимателей по импортозамещению, технологической независимости и инвестиционной активности и президиумов общественной организации и регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга», в котором принял участие президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. В своем выступлении он остановился на основных аспектах, направленных на реализацию задач по импортозамещению в области строительства.

Первый — научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки (НИОКР). Поскольку из 99 тыс. компаний, входящих в нацобъединение, к среднему и крупному бизнесу относится всего 1%, формирование заказа на НИОКР возможно только путем консолидации. «Базовой организацией в этих вопросах является НОСТРОЙ, и приоритеты в области НИОКР мы подбираем по принципу «воронки», когда бизнес самостоятельно путем открытого голосования выбирает технологию, которые нужны в первую очередь», — отметил Антон Глушков.

Второй аспект — формирование кадрового потенциала как инструмента в достижении технологического суверенитета России. По словам президента нацобъединения, «стройка сегодня — это самый масштабный эксперимент по введению независимой оценки квалификации инженеров-строителей. Это очень сильно мотивирует специалистов повышать уровень своей грамотности, свою квалификацию, потому что это гарантия того, что ты остаешься в отрасли и на хорошей позиции».

Третий аспект, который обозначил Антон Глушков, — опережающее импортозамещение с точки зрения ритмичности работы строительных компаний и предприятий, производящих строительную продукцию. НОСТРОЙ при поддержке Минстроя России в 2022 году разработал Каталог импортозамещения, за полтора года доказав-



Перспективы импортозамещения

НОСТРОЙ активизирует свою деятельность по различным направлениям

ший свою эффективность и востребованность в отрасли. В этой связи глава профобъединения сообщил: «Мы сегодня трансформируем Каталог импортозамещения в Национальный реестр добросовестных производителей строительной продукции, предполагающий лабораторный контроль и проверку заявленных параметров строительного ресурса с присвоением ему «Знака качества НОСТРОЙ».

Реестр станет основой целой экосистемы планирования и прогнозирования в строительной отрасли под рабочим названием «Цифровой госплан». Для этого НОСТРОЙ уже сейчас занимается формированием первичных данных, анализируя проектную доку-

ментацию объектов здравоохранения, образования, линейных объектов. Каждый комплект проектно-сметной документации разложен на составляющие, с помощью которых определяется расход материалов, трудозатрат, машин и механизмов и т. д. Это нужно, чтобы увидеть конечную стоимость объекта. «Имея информацию обо всех объектах и их материалеомкости, мы очень четко, поквартирно формируем потребность в строительных материалах на территории всей Российской Федерации, что позволяет производителю и заказчику ориентироваться на рынке и более эффективно формировать как спрос, так и предложение», — пояснил Антон Глушков.

Дышать уже легче

Подмосковный воздух стал существенно чище



Алексей ЩЕГЛОВ

Высокий уровень урбанизации и работа большого числа промышленных предприятий создают значительную нагрузку на территорию Подмосковья. Снизить ее призвана реализация мероприятий федерального проекта «Чистая страна» и программа модернизации предприятий-загрязнителей. На днях министр экологии и природопользования Московской области Тихон Фирсов подвел некоторые итоги такой работы, сообщив, что уже можно говорить о том, что в субъекте создана цивилизованная система по обращению с бытовыми отходами, вклю-

чающая в себя их раздельный сбор, сортировку и переработку, и что удалось полностью уйти от полигонного захоронения. В частности, к настоящему моменту рекультивировано 17 полигонов. Что касается мероприятий по модернизации предприятий-загрязнителей, то с начала реализации такой программы на эти цели было затрачено свыше 54 млрд рублей.

В совокупности эти меры позволили существенно сократить количество вредных выбросов в атмосферу, о чем свидетельствуют данные экологического контроля от 375 стационарных постов контроля качества воздуха и четырех мобильных лабораторий.

Согласно результатам их мониторинга, качество воздуха в регионе по округам за год улучшилось на 17-23%.

О том, что воздушная среда стала более комфортной для жителей, говорит и снижение числа жалоб на неприятные запахи, задымления и т. п. «Уменьшение жалоб свидетельствует об эффективности выстроеной системы», — подчеркнул Тихон Фирсов.

Отметим, что в Подмосковье станции экологического контроля анализируют воздух по нескольким десяткам параметров, и большинство замеров показывает, что нарушения предельных концентраций вредных веществ в атмосфере нет. Так, с 9 по 16 ноября мобильные эколаборатории ГКУ «Мособлжэкомониторинг» по заданию Минэкологии в рамках мониторинга атмосферного воздуха в Подмосковье совершили 18 выездов и посетили 15 городских округов (Клин, Одинцовский, Дзержинский, Котельники, Люберцы и др.), провели исследования состояния атмосферного воздуха по 32 загрязняющим веществам. Выяснилось, что лишь в трех точках отбора наибольшее разовое содержание сероводорода составили 0,4 ПДК (предельно допустимой концентрации), что не является превышением установленных нормативов, а содержание остальных загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не превышало 0,2 ПДК.

Конечно, хотелось бы, чтобы эти величины были еще меньше. Но сокращение числа свалок и чадающих труб в регионе продолжается. Поэтому есть уверенность, что через год атмосфера в Подмосковье станет еще чище.

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

с.1

В этих условиях НОСТРОЙ, по словам Антона Глушкова, делает акцент на подготовку именно квалифицированных кадров, которые смогут обеспечить интенсификацию строительства, повышение производительности труда в отрасли.

Здесь намечено три основных направления деятельности. Первое — трудовая миграция. Прежние формы работы с мигрантами себя изжили. Для улучшения и обновления этого направления деятельности НОСТРОЙ активно работает с потенциальными трудовыми мигрантами из Узбекистана и Таджикистана. С этой целью нацобъединение создает возможность для жителей этих стран подготовиться и подтвердить свою рабочую квалификацию на местах и приезжать в Россию уже квалифицированными специалистами.

Другим направлением в этом блоке, по которому также работает НОСТРОЙ, Антон Глушков назвал «взаимодействие с дружественными странами и СНГ». При этом он уточнил, что привлекаться на работу в России будут действительно квалифицированные рабочие кадры, высокоорганизованные и дисциплинированные, и сегодня НОСТРОЙ взаимодействует с субъектами Российской Федерации и работодателями для определения потребности в количестве таких специалистов.

Следующее направление — среднее специальное образование. Здесь есть определенные сдвиги в смысле роста престижа рабочих специальностей. Скажем, конкурс на поступление в ведущие строительные колледжи и техникумы в нынешнем году даже превысил конкурс в соответствующие вузы.

Кстати, для повышения престижа рабочих профессий НОСТРОЙ активно развивает и

Еще раз о кадрах



расширяет свой конкурс профессионального мастера «Строймастер». География конкурса в 2023 году увеличилась более, чем в два раза: 44 субъекта федерации принимали участие в региональных этапах конкурса. НОСТРОЙ является базовой организацией созданного в августе отраслевого Консорциума среднего профессионального образования в сфере строительства. В связи с этим объединение придется решать непростые задачи — объединить учебные заведения в смысле унификации и улучшения учебных программ, ос-

военная лучших практик и формирования эффективного учебного процесса.

В деле повышения квалификации специалистов строительства свою роль играет институт Независимой оценки квалификации (НОК). Как отметил Антон Глушков, «было много споров об эффективности НОК, насколько объективно будет проходить процесс. Что по этому поводу можно сказать? Количество специалистов, сдававших экзамены, составило 96 тыс. человек из 250 тыс., состоящих в национальном реестре специалистов в



Антон ГЛУШКОВ,
президент НОСТРОЙ:
«Главная цель Консорциума СПО — качество подготовки будущих специалистов. Работа консорциума включает участие в согласовании программ, передаче лучших практик молодым строителям от более опытных коллег и формирование учебного процесса с учетом профессиональных компетенций преподавателя и его экспертного уровня в области конкретной научно-практической дисциплины»

области строительства. С первого раза экзамен сдали 74 тыс.».

Это коррелируется с производительностью труда в строительстве. По словам президента НОСТРОЙ, производительность труда в отрасли — это единственный показатель в нацпроекте «Строительство», «которого мы, к сожалению, не достигли. А по итогам двух лет мы даже имеем отрицательную динамику». Впрочем, есть надежда, что приложенные и прилагаемые усилия в этом направлении все дадут позитивный результат.

Выступавшие следом эксперты и специалисты отрасли в своих выступлениях затронули самые разные аспекты и направления дальнейшего повышения качества среднего специального образования в строительстве. Несмотря на серьезные препятствия и проблемы в ходе решения этой важнейшей задачи современного российского строительства, общий настрой выступавших можно оценить если не как оптимистичный, то, по крайней мере, как позитивный.

Преобразовать мир

В КВЦ «Патриот» состоялся итоговый форум «Молодой специалист — строитель будущего»



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Организаторами форума выступили Минстрой России, ФАУ «РосКапСтрой». Кадровый центр и Центр компетенций образовательной деятельности Минстроя России, публично-правовая компания «Военно-строительная компания» (ППК «ВСК»), правительство Московской области. Как отметили в пресс-службе форума, он направлен на привлечение молодых специалистов и повышение компетенций молодежи и уже стал знакомым событием для формирования молодого квалифицированного кадрового состава в строительной отрасли.

Итоговый форум года на своих мероприятиях собрал почти 600 студентов, 630 школьников, 110 педагогов и 125 представителей строительных компаний-работодателей — в общей сложности почти полторы тысячи человек. Его посетили 20 студентов — победителей из тех городов России, в которых в течение года форум проводился: Хабаровска, Санкт-Петербурга, Владивостока, Магадана, Тюмени, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Новосибирска, Астрахани, Казани.

Свое приветствие участникам направил глава Минстроя России Ирек Файзуллин. «Строительство — это возможность преобра-

жать мир вокруг себя, и здесь мы видим потенциал развития молодых специалистов. Новаторские идеи и стремление к переменам в поиске решений — все это позволяет нам формировать новую реальность строительной отрасли», — отметил он.

Также на открытии мероприятия с приветственными словами к собравшимся выступили замглавы Минстроя России Сергей Музыченко, представители правительства Московской области и ППК «ВСК», главный архитектор Московской области Александра Кузьмина.

Для школьников в программе форума прошли профориентационные мероприятия и обучающие мастер-классы, для студентов — круглые столы с экспертами, встречи с работодателями и наставниками, ярмарка вакансий, экскурсии на строительные площадки Московской области. В ходе встреч эксперты рассказали школьникам и студентам о перспективах молодых специалистов на предприятиях региона, востребованности строителей на рынке труда, необходимых навыках для построения успешной карьеры в стройорганизациях, актуальных программах обучения.

Сергей Музыченко, отвечая на вопросы журналистов, отметил, что форумы «Молодой специалист — строитель будущего» уже объединили более 12 тыс. человек по всей стране. «Строительная отрасль нуждается в кадрах. Перед нами стоят большие задачи по строительству жилья и инфраструктуры. Мы уже сейчас сталкиваемся с дефицитом квалифицированных специалистов, и мы должны приложить все усилия для решения этого вопроса. Форумы «Молодой специалист — строитель будущего» уже прошли в 10 реги-

онах. Общее число участников — свыше 10 тыс. человек: 7 тыс. студентов, 1 700 школьников, более 500 компаний-работодателей и 560 преподавателей. Самое важное, что более 700 из них по итогам участия в мероприятиях получили приглашения на прохождение практики и стажировки в ведущих строительных компаниях региона. Главное, чтобы ребята приходили в профессию, получали необходимый опыт и к моменту окончания строительных вузов, колледжей были бы профессионально подготовлены», — подчеркнул Сергей Музыченко.

Замминистра вспомнил свои студенческие годы, когда с проектировщиками, архитекторами, строителями, реализовавшими крупные проекты, общались бы практически нереально. «У нас таких форумов, конечно же, не было. Мы общались с такими людьми уже только где-то в штабах на крупных стройках. Общение же на этом этапе дает огромный стимул, поскольку именно сейчас у ребят формируется понимание профессии, снимает стереотипы. Сегодня строительство — очень многообразная, многополярная сфера: это и архитектура, и проектирование, и конструирование, и цифровизация, и инженерное направление, и стройконтроль, и экспертиза проектов. И каждый специалист, который хочет найти себя в профессии, делает это однозначно», — заявил он.

По его словам, на таких форумах у ребят кроме общения с экспертами есть хорошая возможность познакомиться с инновационным оборудованием, попробовать свои силы на симуляторах и принять участие в ярмарке вакансий, чтобы найти работу по направлению своей подготовки.

КРУГЛЫЙ СТОЛ | Тема: «Интеграция технологических достижений в сфере строительства. Современные пути и способы решений»
«Строительная газета»

14 декабря в 13.00, ул. Малая Грузинская, 3, конференц-зал НОСТРОЙ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Право на уважение

Профильный комитет Госдумы берет за решение важнейших жилищных проблем

Алексей ТОРБА

В конце ноября председатель Комитета Государственной Думы Российской Федерации по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов и его первый заместитель Владимир Кошелев выступили на пресс-конференции в Международном информационном агентстве «Россия сегодня» и подвели итоги работы профильного комитета в период осенней сессии. Им было что сказать о новых законах и для строительства, и для жилищно-коммунального хозяйства, но особенно много на встрече с журналистами говорилось о законодательстве, направленном на развитие ЖКХ.

Вектор на ЖКХ

Сергей Пахомов начал с того, что комитет успешно участвовал в работе по формированию бюджета России на ближайшую трехлетку. По его словам, в нелегкое санкционное время депутатам удалось отстоять средства, которые были заложены в основные программы по строительству, — они не были существенно сокращены. В бюджете было сохранено все, что необходимо для развития отрасли и строительства социальных, культурных, инфраструктурных объектов. Кроме того, в нем были предусмотрены дополнительные средства на одну из самых перспективных и эффективных программ — программу доадаптации России.

Из важных вопросов, над которыми комитет работает сейчас, его руководитель особо отметил тему окончательной отладки и запуска Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Эту систему парламентари рассматривает как основную составляющую в цифровизации отрасли ЖКХ, которая даст возможность увидеть все, что в ней происходит, включая работу управляющих компаний. Одновременно комитет не прекращает усилия по мо-



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета
Государственной Думы
по строительству
и ЖКХ:

«В целом мы хороший темп набрали, законопроектов у нас много. И отрасль, и рынок реагируют достаточно хорошо на то, что мы сегодня делаем. Конечно, критики много — сколько людей, столько и мнений. Тем более, что рынок ЖКХ, несмотря на то, что он подвергается государственному регулированию, все равно остается пока одним из самых жестко зарегулированных с точки зрения конечного результата»

В центре внимания — человек

Именно проблемы, возникающие при эксплуатации жилых зданий, оказались в центре выступления Владимира Кошелева. Он затронул три законопроекта профильного комитета, которые его члены сейчас активно обсуждают и внедряют. Прежде всего, депутат рассказал об истории с «наливайками», которая, по его словам, изучила без всякого преувеличения всех граждан нашей страны, живущих в спальных районах, ведь когда в шаговой доступности от вашего дома продаются пусть не крепкие, а слабые, но все-таки алкогольные напитки,

тогда, как говорится, нет ни сна, ни отдыха измученной душе. Теперь же наконец-то в первом чтении принят закон, запрещающий эту торговлю, и уже скоро, надеется зампредседателя комитета, соборщица любителей алкоголя под окнами домов должны прекратиться. Также в рамках этого закона будет наложен полный запрет на применение этилового спирта в слабоалкогольных напитках.

Другой законопроект — о посуточной аренде — был разработан правительством в ответ на решение Конституционного суда о том, что у каждого гражданина должно быть право сдавать свое жилье в аренду. На сегодняшний день этот законопроект принят в первом чтении, но когда депутаты стали его обсуждать с избирателями, то поняли, что ко второму чтению он должен быть очень серьезно доработан и в нем должны быть учтены права всех проживающих в многоквартирных домах граждан, а не только тех из них, кто предоставляет такую услугу, как посуточная сдача жилья в аренду. Владимир Кошелев считает, что если у человека, проживающего в МКД, каждый день меняются соседи, то жить в таком доме ему некомфортно. Поэтому, по мнению депутата, в законопроект должно быть внесено дополнение о том, что посуточная сдача жилья в аренду может быть позволена только в том случае, если 75% жильцов многоквартирного дома разрешат в нем такой вид деятельности.

Для защиты прав граждан, проживающих в многоквартирных домах, не менее важен и закон о тишине. Владимир Кошелев рассказал, что когда в доме появляется шумный сосед и затеивает бесконечный ремонт, то занятые раскрытием более серьезных правонарушений полицейские выезжают туда неохотно. Поэтому разработанный депутатами законопроект предполагает другой механизм защиты граждан от шума. В соответствии с ним выбранный общим собранием старший по дому либо представитель управляющей компании получает полномочия вести разъяснительную работу, а если она не оказывает на нарушителя тишины воздействия и он по-прежнему мешает соседям, то могут, на основании показаний приборов по мере шума, составить акт и направить его в Госжилинспекцию или участковому, которые, в свою очередь, накладывают штраф. «Это хорошая мера воздействия на тех людей, которые не уважают права своих соседей на отдых», — констатировал парламентарий. Он надеется, что закон о тишине заставит уважать людей, проживающих в многоквартирных домах, и владельцев расположенных рядом с этими домами магазинов, которые позволяют себе вести погрузочно-разгрузочные работы в ночное время: размер штрафа за это значительно возрастет.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ЩЕГЛОВ

Идеология действующего Жилищного кодекса направлена на формирование института ответственных собственников жилья. Однако реалии жизни нередко противоречат этим установкам. В частности, это относится к тому, что происходит с такими формами управления многоквартирными домами (МКД), как товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖК и ЖСК): доля таких организаций на рынке управления жильем все последние годы последовательно снижается. Как свидетельствуют данные ГИС ЖКХ, в настоящее время под управлением ТСЖ, ЖК и ЖСК находится 53 тыс. МКД — примерно 5% от их общего количества и заметно меньше, чем ранее.

Эта тенденция стала следствием сочетания различных факторов. В том числе можно говорить об административном давлении в ряде регионов. Или же нередко исчезновение ТСЖ связано с изменением состава собственников, когда активные жители по каким-либо причинам покидают органы управления домом, и из остальных жильцов никто не спешит им на смену; в этом случае МКД, как правило, «перехватывается» управляющей организацией.

Но есть и ряд причин, связанных с несовершенством законодательства. «В последние годы участилась практика банкротства ТСЖ по инициативе ресурсоснабжающих организаций с последующим привлечением к субсидиарной ответственности председателей правления или, реже, правления ТСЖ. Фактически это привело к перекладыванию долгов собственников помещений на органы управления ТСЖ», — отметил председатель Комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-промышленной палаты (ТПП) Андрей Широков во время недавнего обсуждения этих проблем на круглом столе в Госдуме.

Такие случаи тем более нелегитимны с точки зрения распределения ответственности из-за того, что при заключении договоров на ока-



Светлана РАЗВОРОТНЕВА,
заместитель председателя Комитета
Госдумы по строительству и ЖКХ:

Такую форму управления МКД, как ТСЖ, важно сохранить, поскольку они — авангард ответственных собственников, которые готовы проявлять активность

Исчезающий подвид

Доля ТСЖ на рынке стремится к нулю, и нужны меры по их спасению

зание коммунальных услуг, содержания МКД и т. п. товарищество выступает не в своих интересах, а в интересах его членов. С учетом специфики деятельности ТСЖ спорная задолженность представляет собой долги граждан по оплате коммунальных услуг, которые находятся в прямой зависимости от платежеспособности населения и не связаны с результатами экономической деятельности ТСЖ. То есть члены домового управления выступают не от себя лично, и, соответственно, не они лично должны нести ответственность за финансовую неаккуратность своих соседей. Но когда у товарищества постоянно накапливается кредиторская задолженность перед контрагентами, оплатить которую оно

может только за счет поступлений от жителей, часто это оказывается невозможно. И правоприменительная практика такова, что крайними становятся самые добросовестные и активные граждане дома, которые им управляют.

Как считает зампредседателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Сусана Кыракосян, есть и ряд собственно законодательных недочетов. В их числе она упомянула добровольность членства в ТСЖ новых жильцов, которые в нем покупают помещения. В этом же ряду и непоследовательное закрепление в жилищном законодательстве структуры органов управления ТСЖ. Так, в Жилищном

кодексе РФ говорится о председателе правления товарищества как члене коллегиального органа (правления), и с этой точки зрения он не является автономным управленческим звеном, что создает на практике основы для оспаривания его полномочий.

Как считают спикеры круглого стола, для того, чтобы ТСЖ «не сошли с арены» и превратились в эффективную форму объединения собственников для выполнения функций коллективного заказчика управления МКД, требуется корректировка действующего законодательства. Во-первых, возможно, стоит сделать обязательным участие в ТСЖ по факту приобретения в нем собственности. А во-вторых, целесообразно ввести запрет на банкротство ТСЖ, что будет справедливо, так как товарищества — это не коммерческие структуры, и они не нацелены на получение прибыли. Плюс желательны и другие меры, которые еще требуют проработки.

ТИМа много не бывает

Строительная отрасль готовится к переходу на цифровое моделирование



Оксана САМБОРСКАЯ

С 1 июля 2024 года применение технологий информационного моделирования (ТИМ) станет обязательными для всех девелоперов, работающих в рамках 214-ФЗ о долевом строительстве, однако пока не все застройщики готовы к этому. Согласно данным «ДОМ.РФ», уровень проникновения ТИМ среди девелоперов остается невысоким и составляет порядка 20% от общего числа застройщиков. При этом наиболее сложная ситуация — у небольших региональных компаний.

Что нужно для того, чтобы переход состоялся безболезненно, на прошлой неделе обсуждалось на стратегической сессии «Переход на ТИМ для застройщиков», организованной ГБУ «Мосстройинформ» совместно с «ДОМ.РФ» и московским Департаментом градостроительной политики.

В лидерах по цифровизации строительного сектора — Москва с ее опытом, в том числе и во внедрении технологий. Строймкомплекс Москвы начал апробацию применения ТИМ на пилотных проектах и разработку методических рекомендаций, описывающих процессы работы с цифровой информационной моделью на разных этапах жизненного цикла объектов капитального строительства (ОКС) с 2019 года. «Для эффективного применения ТИМ необходима стандартизация — единые требования, регламенты и термины, которые обеспечат совместимость, удоб-

ство и качество работы всех участников процесса», — отметил заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы Андрей Курилов.

Ведется работа и за пределами Москвы — «Методики формирования требований к цифровым информационным моделям объектов капитального строительства» и «Требования к цифровым информационным моделям для прохождения экспертизы». Еще два — «Методические рекомендации по применению ТИМ на этапе строительства объектов» и «Методики формирования требований к цифровым информационным моделям внешних инженерных сетей» планируются утвердить в этом году.

Далее намечено сформировать отдельные рекомендации для разных стадий жизненного цикла объектов с учетом специфики, в том числе, по словам Андрея Курилова, идет работа над методикой применения ТИМ на этапе эксплуатации ОКС, которую планируют утвердить в 2024 году. В работе уже восемь документов, а всего планируется выпустить 16.

В помощь участникам рынка — интерактивная страница (<https://stroimprosto-msk.ru/projects/tim/>) на информационном портале «СтроимПросто», где размещены все утвержденные методики, а также проекты, находящиеся на финальной стадии разработки. Любкой желающий может перейти на портал и ознакомиться с кратким содержанием методик (для кого и для чего она сделана), а также скачать полную версию для использования в работе. По мере выхода новых проектов ресурс будет дополняться.

Москва активно делится знаниями с регионами. В марте 2023 года вышло постановление правительства Москвы №399-ПП, согласно которому с 1 июля 2023 года вся бюджетная стройка должна перейти на цифровую исполнительную документацию. Вслед за столицей более 50 субъектов РФ

приняли аналогичные акты. Организовано обучение по ведению цифровой исполнительной документации на базе специализированного программного обеспечения.

Ведется работа и за пределами Москвы — «СтроимПросто» создает экосистему электронных сервисов и услуг, публикуются все открытые сервисы для участников строительства и жителей — «Калькулятор процедур», «База знаний», «Карта цифровых решений»... Также там опубликованы методические рекомендации по ТИМ для ознакомления, информация о внедренных в стройкомплекс Москвы цифровых паспортах, где каждый застройщик может узнать УИН своего объекта и сделать более удобным и быстрым получение госуслуг. В следующем году появится удобная платформа для обучения.

На стратегической сессии Департамент градостроительной политики города Москвы и «ДОМ.РФ» подписали соглашение о сотрудничестве в области цифровизации строительной отрасли, в том числе о внедрении технологий информационного моделирования и искусственного интеллекта. Соглашение предусматривает интеграцию между Информационной системой управления градостроительной деятельностью и Единой информационной системой жилищного строительства наш.дом.рф, а также совместную работу в области аналитики данных и применения технологий искусственного интеллекта.

Также в рамках стратегической сессии «ДОМ.РФ» заключил соглашение о сотрудничестве с одним из крупнейших российских производителей программного обеспечения для ТИМ — компанией Renga Software, создающей отечественную ТИМ-систему для совместного архитектурно-строительного проектирования, разработки несущих конструкций, внутренних инженерных сетей и технологической части зданий и сооружений.



Подписку на электронную/ печатную версию издания Строительная газета

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
Подписные индексы
Официальный каталог АО «Почта России»

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год



**МИНИСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ**

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНИСТРОА РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ДОРОЖНОГО СОЕДИНЕНИЯ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 254 дороги и **13** мостовых сооружений

в ЛНР 59 участков магистралей и **5** мостов

в Запорожской и Херсонской областях 8 дорог





Заслон расточительству

Антимонопольное ведомство намерено ограничить неумеренное потребление электроэнергии

Алексей ЩЕГЛОВ

Федеральной антимонопольной службой (ФАС) предложено уточнить правила расчета тарифов на электроэнергию. В ведомстве считают, что уже с 1 января 2024 года необходимо ввести дифференцированные по объему потребления расценки на отпускаемое населению электричество, сохранив при этом так называемую социальную норму; таким образом в ведомстве хотят поставить тарифы на электроэнергию для населения в зависимости от объемов ее потребления. Базовый, или социальный уровень, включающий необходимый для нормальной жизни человека или домохозяйства расход электричества, останется самым дешевым, то же касается повышенного потребления, то оно будет оплачиваться по более высоким расценкам, причем они тоже должны быть проанжированы в зависимости от степени перерасхода электричества. При этом в ведомстве предлагают предоставить право регионам самостоятельно определять величины дифференцированных тарифов.

Отметим, что дифференцированные тарифы уже применяются в ряде субъектов России, где предел потребления по низкому тарифу установлен на уровне 50-110 кВт·час/мес. на человека.

Число регионов, переходящих на такую модель, продолжает увеличиваться. Так, недавно о подобном нововведении заявили власти Калининградской области: 14 ноября приказом региональной Службы по госрегулированию цен и тарифов №72-01з/23 были установлены дифференцированные тарифы на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей по области на 2024 год. В сообщении госоргана подчеркивалось, что вводимая дифференциация тарифов коснется только «энергорасточительных» потребителей, которых насчитывается не более 1,4% от общего числа. Таким «транжирам» придется оплачивать счета по повышенным расценкам, установ-

ленным для III диапазона (от 5001 кВт·час/мес.).

Как считают эксперты, предложение антимонопольной службы в случае его реализации действительно не затронет основную часть потребителей, разве что заставит некоторых из них несколько экономить. Оно, по сути, направлено не на ограничение потребления в домохозяйствах, а призвано ограничить «серый майнинг», часто маскирующийся под «гражданское потребление». Также мера в идеале поможет снизить объемы перекрестного субсидирования, при котором низкие тарифы для населения компенсируются высокой нагрузкой на бизнес. А они действительно велики и, по оценке экспертов Высшей школы экономики (ВШЭ), составляют примерно 300 млрд рублей в год с тенденцией к увеличению.

Специалисты относятся к идее повсеместного введения дифференцированной тарификации в целом позитивно. Как считает эксперт тематической площадки «Жилье и городская среда» Общероссийского народного фронта Павел Складчук, это первый сдвиг в сторону тех подходов, о которых очень давно говорили, указывая, что тарифообразование в электроэнергетике далеко от совершенства, и есть разные группы потребителей, для которых перекосы в тарификации стоимости киловатт-часа просто колоссальны. И это ненормальная ситуация, когда идет перебрасывание недополученных доходов из одной категории потребителей на другую, а та, в свою очередь, включает сверхнагрузку в конечную стоимость выпускаемой продукции.

«Очень хорошо, что у нас помимо точечной системы, когда устанавливаются только верхние индексы, теперь появится коридорная модель, при внедрении которой регулятор дал регионам ориентиры минимальных и максимальных тарифов. И одно из преимуществ подхода ФАС в том, что служба не стала принудительно внедрять эту модель, понимая, что могут быть искажения, а предложила регионам сделать



Никита ЧУЛОЧНИКОВ, президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН): «При реализации инициативы ФАС нельзя допустить ситуацию, чтобы граждане не смогли полноценно пользоваться тем электрооборудованием, которое установлено в их квартирах и домах. Нужна высокая дифференциация величины базового тарифа в зависимости от климатических условий, типа дома и других факторов»

это добровольно», — пояснил «Стройгазете» эксперт.

Также большой плюс, что теперь у регионов появится законная возможность выводить на чистую воду всех майнеров. «Если деятельность коммерческая, то и тарифы на электроэнергию должны быть коммерческими, и с этим мало кто спорит», — заключил Павел Складчук.

Вместе с тем, президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) Никита Чулочников напомнил, что для Красноярского края базовый тариф установлен на уровне 50 киловатт в месяц на одного человека. Но такая величина хороша для определенного типа жилья, а для современной квартиры с ее повышенным уровнем энергопотребления явно недостаточно. Поэтому при реализации предложения ФАС сначала необходимо провести пилотные замеры, установив, какой уровень энергопотребления является оптимальным для разных типов домов, климатических условий и т. д., и уже по их результатам устанавливать величину планки, отсекающей базовый тариф, сверх которого идет повышенная оплата.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС 15-19 АПРЕЛЯ SOCHI 2024

ПАРК НАУКИ И ИСКУССТВА «СИРИУС»

10000 УЧАСТНИКОВ **350** МЕРОПРИЯТИЙ **750** СПИКЕРОВ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА

Google Play App Store

SOCHICONGRESS.RU

Всех в «общий котел»?

В Минстрое не исключили ликвидацию системы специальных накопительных счетов по капремонту МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

Министры России всерьез задумались о дальнейших путях совершенствования системы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). На днях эту тему в ходе «Прямого разговора» с участием глав муниципальных образований затронул министр Ирек Файзуллин. В том числе, он указал, что спецсчета по капремонту МКД показывают не самую высокую эффективность, в связи с чем в настоящее время в Минстрое России изучают возможность отказа от них при реализации региональных программ капремонта. Предполагается, что если все взносы граждан на капремонт будут аккумулироваться в «общем котле», это сократит число злоупотреблений и повысит качество работы в домах, находящихся под управлением товариществ собственников жилья (ТСЖ).

«Не все, конечно, регионы готовы это предложение поддержать, но общая касса позволяет создать более эффективный механизм и повысить финансовую устойчивость региональных операторов», — сказал министр.

Ситуация со спецсчетами действительно складывается не лучшим образом, и в домах, которые ремонтируются за счет накопленных на них средств, проблем зачастую больше, чем в тех, что ремонтируются из «общего котла». Эти недостатки и проблемы хорошо известны. Как напоминает зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Павел Качкаев, ситуация вокруг спецсчетов предметно обсуждалась неоднократно, и хотя предпринимались меры по стимулированию перехода МКД на спецсчета, пока, к сожалению, никакого значимого прироста в этом отношении не происходит.

Так, по данным Фонда развития территорий, в 2019 году суммарно спецсчетами было охвачено примерно 12% МКД, а на сегодня эта доля выросла лишь до 15%. По мнению Павла Качкаева, такая вялая динамика связана с рядом системных недочетов. И первый (и основной) из них — низкий уровень освоения средств в домах со спецсчетами. Что, впрочем, неизбежно, так как их жителям надо потратить не один год, чтобы собрать средства для реализации хотя бы одного какого-то вида работ. Поэтому и получается, что ежегодное



финансирование ремонтов в таких домах и в тех, что приводятся в порядок на средства из «общего котла», отличается разительно. Так, в 2021 г. регоператоры потратили на работы в домах 102% от собранных средств, а со спецсчетов было израсходовано всего 15%, тогда как 85% пошли на совокупный остаток. В последующие годы тенденция не изменилась. За январь-октябрь текущего года было освоено всего 6,5% средств, что были привлечены на спецсчета с января (против 84% освоения из «общего котла»). Из этого вытекает вторая проблема — громадные суммы копятая на счетах в банках, казначействе и т. д. (на сегодня примерно 250 млрд рублей), ежегодно увеличиваясь и при этом постоянно инфляционно обесцениваясь, поскольку деньги регоператоров размещаются всего под 4-6% годовых, для спецсчетов же этот показатель еще ниже.

Как считает Павел Качкаев, для преодоления этих проблем надо принять ряд мер на

федеральном уровне. Во-первых, повысить порог, когда идет передача средств со спецсчета в управление регоператору, с 50% до 75%. Такой законопроект уже подготовлен депутатами и находится на стадии внесения поправок. Также следует наконец-то урегулировать вопросы кредитования капремонта. «Нужно не только иметь льготную процентную ставку для финансирования таких видов работ, но и начать ее компенсировать, как это делается у нас по многим программам», — предложил Павел Качкаев, добавив, что тогда жителям домов со спецсчетами не придется ждать по 10-15 лет, когда у них наконец-то появятся деньги на ремонт.

В свою очередь, зампредседателя профильного комитета Госдумы Светлана Разворотнева отметила, что проблема недостаточных темпов накопления средств на спецсчетах является следствием низкой величины уплачиваемых жителями взносов. Только, пожалуй, в Москве тариф экономически обоснован.



Анна ОГУРЦОВА, замдиректора Департамента стратегических проектов Минстроя России: «Необходимо повысить качество использования средств в домах со спецсчетами. В этих целях министерство своим приказом уточнило набор работ, которые должны проводиться в доме при ремонте, и надо ему следовать. Также планируется усилить стройнадзор за этой сферой»

Поэтому необходимо расширить права собственников, чтобы они имели больше возможностей принимать решения о том, сколько и за что платить. «Разница между текущим и капитальным ремонтом имеет искусственный характер. И если дому нужен ремонт — то его надо делать. Чтобы это происходило оперативно, следует законодательно сократить квоту, который требуется собрать жителям, чтобы принять такое решение. Тогда и дома со спецсчетами будут ремонтироваться оперативно», — считает Светлана Разворотнева.

Как полагают законодатели, реализация этих и других мер позволит сделать систему спецсчетов существенно более эффективной, ликвидировать же ее контрпродуктивно. «Все-таки у нас и сегодня есть дома, которые накапливают средства на спецсчетах и очень неплохо их расходуют. Такая форма управления дисциплинирует и объединяет жителей. А ведь мы давно стремимся к тому, чтобы собственники сами управляли общим имуществом. Поэтому вопрос о ликвидации спецсчетов ставить нельзя, и они имеют право на жизнь», — заключил Павел Качкаев.

Домокомплекты для Поморья

В Архангельске для переселенцев из аварийного жилья построят дома из клееного бруса

Алексей ЩЕГЛОВ

Архангельская область, которая является далеко не самой населенной, занимает четвертое в стране место по объему аварийного жилфонда: с 1 января 2017 года по 31 декабря 2021-го в регионе было признано аварийными 2 568 домов площадью 784,4 тыс. квадратных метров, в которых проживали 41 234 человека. В последнее время проблеме ликвидации и расселения «аварийки» власти области придают особое значение. С 2020 года построено 44 многоквартирных дома, переселены почти 8 тыс. человек. Но это только начало: в ближайшие два года планируется ввести еще 74 дома для почти 15 тыс. жителей. Реализация этой задачи в указанные сроки позволит досрочно завершить программу переселения людей из аварийных домов, признанных таковыми до 1 января 2017 года. Если же заглядывать за более дальний горизонт, то есть надежды, что Поморье избавится от всего аварийного и ветхого жилья вскоре после 2030 года.

«У нас в этом году рекордное количество ввода новых домов. Таких темпов у нас не было никогда. В прошлом году мы ввели 17, до этого было порядка 10, начинали с одного дома. А в этом году мы должны ввести 44 дома и 27 — до сентября 2024 года, и этап

переселения из ветхого жилья, которое признано таковым до 1 января 2017 года, полностью завершить. С сентября 2024-го можем приступить к реализации следующего этапа программы», — заявил недавно губернатор Александр Цыбульский.

Учитывая, что в фонд аварийного жилья постоянно вносятся новые дома, реализовать эти планы будет достаточно сложно.

При этом существенно ускорить достижение заявленной цели способен помочь использование прогрессивных материалов и технологий и, в частности, методов деревянного домостроения. Сегодня на этом пути сняты многие препоны. Не далее, как в ноябре этого года правительство РФ поддержало сразу три законопроекта, подготовленные Минстроем России для развития деревянного домостроения. Правда, они распространяются на индивидуальное жилищное строительство, но и для внедрения методов высотного деревянного домостроения тоже делается немало. С настоящего времени в соответствии с поручением президента уже готова конструктивная база для строительства четырехэтажных индивидуальных деревянных домов, проходят экспертизу технические решения для девятиэтажных деревянных жилых зданий.

Для Архангельской области данное направление может оказаться наиболее перспективным. Недавно Александр Цыбульский ознакомился с опытом производства и применения подобных технологий в Торжке Тверской области, где находятся мощности

компании «СТОД», 15 лет занимающейся изготовлением высокопрочного многослойного ЛВЛ-бруса, клееного из шпона. Его производство ведется по технологии непрерывного прессования с микроволновым предподогревом, способствующим лучшему проникновению смолы в древесную структуру и образованию однородного высокопрочного материала.

Изготавливают ЛВЛ-брус на заводе «Талион Терра» — самом крупном предприятии по производству клееного бруса в России и странах СНГ, на котором выпускается 120 тыс. кубометров материалов в год. При этом мощности завода позволяют производить ЛВЛ-балки любой длины. На этом же предприятии выпускаются домокомплекты панельно-каркасных домов. За год завод способен производить до 40 тыс. кв. м сборных жилых зданий.

В России ЛВЛ-брус только набирает популярность, тогда как в скандинавских странах из деревянных домокомплектов с ним в основе строятся целые города, что подтверждает потенциал технологии применения как в условиях холодного климата. Принято решение, что такие домокомплекты будут применяться в Архангельской области как для переселения людей из аварийного жилья, так и при строительстве социальных объектов в сельской местности. В частности, деревянные дома нового поколения планируется возводить для расселения 129 домов в Архангельске, которым угрожает обрушение. «Мы сейчас постараемся най-



Александр ЦЫБУЛЬСКИЙ, губернатор Архангельской области:

Если мы такими темпами сможем идти и в дальнейшем, думаю, что в 2030-2032 годах мы можем в целом программу переселения граждан из аварийного жилья завершить

ти варианты взаимодействия с предприятием для реализации уже следующей программы переселения», — отметил губернатор.

Плюс к этому готовится запуск региональной программы по строительству небольших фельдшерско-акушерских пунктов в деревнях. Третьим направлением совместной с предприятием работы станет строительство домов культуры в небольших населенных пунктах. В перспективе домокомплекты из клееного бруса будут изготавливаться и в самом регионе. О таких планах уже заявило руководство одного из архангельских предприятий.

Презумпция невиновности

для подрядчика

Капремонт МКД должно предшествовать тщательное техническое обследование

Александр РУСИНОВ

Споры подрядчиков с управляющими компаниями (УК) и региональными операторами капремонта многоквартирных домов (МКД) из-за якобы некачественного выполнения работ можно вывести в конструктивное русло, если общим правилом станет обязательное обследование конструкций здания перед капитальным ремонтом, которое и должно являться основой для принципиальных решений по объему и специфике будущих работ, и в целом по дальнейшей судьбе дома.

Частный пример

Осенью 2023 года УК «СПАС-Дом» обратилась в Фонд модернизации ЖКХ (региональный оператор капремонта МКД Новосибирской области) с официальным письмом, где указала на плохое качество ремонтных работ в одном из многоквартирных домов и на последующее невыполнение саморегулируемой организацией (СРО) гарантийных обязательств, возникших, согласно оценке УК, из-за некачественной работы подрядной компании — члена СРО. По утверждению УК, вскоре после завершения капремонта на фасаде здания проявились дефекты, что и послужило основанием для взыскания в отношении исполнителя работ и профильной СРО.

Для документального оформления претензии УК попросила создать выездную комиссию. Просьбу удовлетворили; от Фонда мо-

дернизации ЖКХ НСО в комиссию вошли ведущий инженер сектора технического надзора ПТО Фонда Игорь Соломатин и консультант ДЖКХ Александр Лим; от СРО — начальник отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Валерий Гноевой. Комиссия 7 ноября ознакомилась с ситуацией на объекте, однако выводы экспертов для управляющей компании оказались во многом неожиданными.

При детальном осмотре дома на его фасаде действительно было обнаружено большое количество горизонтальных и вертикальных трещин с раскрытием в пределах 1 мм. В то же время, схожая беда обнаружилась и в соседнем МКД, причем появилась она отнюдь не вчера и уже стала для людей привычной. «Я проживаю здесь почти с рождения, и, сколько помню, трещины эти появлялись всегда. Постоянно приходилось их как-то заделывать, а затем переклеивать обои», — посветовала одна из жительниц дома.

Проанализировав ситуацию, комиссия определила, что растрескивание фасадной поверхности, обнаруженное после капремонта, совсем не обязательно указывает на недобросовестную работу подрядчика. Подлинным корнем проблемы могли стать нерасчетные напряжения в конструкциях стен и фундамента — в свою очередь, возникшие по причине нестабильных инженерно-геологических условий (именно об этом свидетельствует наличие схожих долговременных проб-

лем с трещинами на двух рядом расположенных зданиях).

Эти вероятные базовые причины трещинообразования остались без внимания, поскольку они предварительно даже не были выявлены, и, соответственно, в проект капремонта работы по их ликвидации не вошли, следовательно, претензии УК в отношении якобы возникших, но не выполненных СРО и подрядчиком гарантийных обязательств трудно считать обоснованными.

Комиссия выдала управляющей компании рекомендацию провести тщательное техническое обследование строительных конструкций дома.

Общие выводы

Как видим, описанная выше претензия УК по существу опирается на часто встречающуюся логическую ошибку, когда два события, произошедших одно за другим, однозначно связываются между собой, и первое событие воспринимается как единственно возможная причина второго, а второе — как неизбежное следствие первого.

Чтобы таких болезненных, дорогостоящих и конфликтногенных ошибок при капремонте МКД в принципе не случилось, вопрос предварительного технического обследования здания должен быть исчерпывающе регламентирован в нормативно-законодательном поле. Работа в этом направлении ведется.

В ноябре на сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии появилось уведомление о подготовке нового свода правил (СП) «Здания жилые многоквартирные. Правила определения потребности в проведении капитального ремонта» (разработчик — Минстрой РФ). Согласно проекту СП, определение упомянутой потребности должно быть основано на результатах сбора и анализа соответствующих данных и непосредственно на результатах визуального осмотра технического состояния элементов, отдельных строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем. Осмотр должен производиться уполномоченными специалистами вместе с УК или ТСЖ.

В итоге у комиссии может появиться три варианта решения: капремонт требуется; не требуется; требуется в приоритетном порядке. Последний вариант обусловлен выявленной опасностью обрушения основных несущих конструкций.

В Госдуме РФ считают, что подготовка нового СП поможет упорядочить оценку состояния домов. «Эта работа идет параллельно с законопроектом о техническом обследовании МКД, который мы с коллегами внесли на рассмотрение Госдумы (речь идет о законопроекте №150793-8 «О внесении изменений в Жи-



SHUTTERSTOCK/ГОЛОМОН



Марат ХУСНУЛЛИН, вице-премьер РФ.

Капитальный ремонт домов является важным системным процессом, который способствует поддержанию жилого фонда в надлежащем состоянии. С начала 2023 года в регионах отремонтировали 23 262 многоквартирных дома, в которых проживают 3,85 млн россиян

лищный кодекс РФ в части технического обследования МКД при реализации программы капитального ремонта» — «СП»). Использование указанных правил будет востребовано регионами и собственниками после того, как закон будет принят», — отметил председатель Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Сергей Пахомов. Этот подход, по мысли парламентария, на государственном уровне поможет активнее формировать проекты комплексного развития территорий, а не «тратить деньги людей на поддержание фактически развалин».

Напомним, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) в 2023 году организовало мониторинг исполнения договоров по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и по результатам ответственного анализа выступило с инициативой по подписанию соглашения о сотрудничестве между региональными фондами капитального ремонта и СРО и включения специалистов строительного контроля СРО в состав комиссий по приемке оказанных услуг и выполненных работ. По оценке руководства НОСТРОЙ, привлечение СРО позволит дополнительно контролировать проведение капремонта и урегулировать большую часть спорных вопросов по качеству работ непосредственно на стройплощадке. Кроме того, упомянутые инициативы также позволяют снизить предъявляемые искивые требования в рамках исполнения подрядчиками контрактов по капремонту МКД.

Оксана САМБОРСКАЯ

Как меняется массовое жилье в стране, какими характеристиками должны обладать новостройки проектов комфорт-класса, чтобы их выбрали покупатели? Этими вопросами задались аналитики Группы «Эталон» и провели исследование в городах-миллионниках, в которых девелопер ведет строительство. Для изучения был выбран именно комфорт-класс, так как его можно назвать самым массовым в современной России: качество и оснащенность таких жилых комплексов нагляднее всего показывают уровень развития жилья и городской среды. В список попали шесть городов: Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Новосибирск и Омск.

Оценка самых востребованных характеристик проектов производилась по нескольким критериям: средняя площадь квартир, среднее количество этажей, качество мест общего пользования, планировочные решения, доля многокомнатных квартир, качество благоустройства, инженерия, паркинг. Как раз эти критерии чаще всего интересуют покупателей, а значит, именно они формируют их «индекс счастья».

Выгода в регионах

После всех подсчетов выяснилось, что первые места в списке заняли вовсе не две столицы: лидерами сразу по нескольким характеристикам оказались сибирские мегаполисы. Журналисты из этих городов, приглашенные «Эталон» в головной офис компании в Санкт-Петербурге, первыми и ознакомились с результатами исследования.

Так, к примеру, в Омске оказалась самая большая средняя площадь строящегося сейчас жилья комфорт-класса — 55,9 квадратных метров. Для сравнения, в Новосибирске этот показатель равен 49,8 кв. м, в Москве — 46,5, а в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (исследование объединило данные по двум регионам) — 42,4 кв. м. Омск также возглавил рейтинг городов по доле среднеэтажных проектов в общем объеме продаж и по оснащенности жилых комплексов паркингом. Стоит отметить, что при этом и стоимость одного «квадрата» в этом сибирском городе самая низкая — 110 тыс. рублей против 258 тыс. в Москве.

Пожалуй, отдельного исследования достойна информация, которой поделился начальник отдела продаж региона Сибирь Алексей Головкин: омичи, приходя в отдел продаж, часто делают выбор не в пользу родного Омска, а выбирают новостройки в Новосибирске. «Покупку квартиры в нашем новосибирском микрорайоне «Счастье в Кольцово» омичи считают выгодной инвестицией», — отметил он. — Правда, в качестве вложений приобретаются в основном однокомнатные квартиры. У нас там уже все «однушки» забронированы. Новосибирское жилье охотно приобретают не только омичи, но и жители других сибирских городов».

Нечеловеческая высота

Одним из ключевых показателей уровня жилья традиционно считается высотность домов. «Человеческим масштабам» в урбанистике называют такую городскую среду, в которой человек может визуально сопоставить себя с окружающими объектами и почувствовать, что они соразмерны. По этому показателю Москва оказалась в конце рейтинга: высокая цена земли в столице привела к тому, что проекты комфорт-класса здесь достигли средней высоты в 25,2 этажа. В Новосибирске этот показатель равен 20,5 этажа, а в Омске — 13. Как отмечают авторы исследования, это создает психологический дискомфорт для жителей новых районов.

Сибирские города сохранили лидерство и по критерию безопасности жилых проектов общественными пространствами внутри домов. Комфортнее всего жители будут чувствовать себя в Новосибирске, а также в Екатеринбурге. К примеру, если колысчатая присутствует во всех проектах комфорт-класса во всех городах, то такая опция, как лаундж-



Сибирские победы

Регионы делают ставку на качество и комфорт массового жилья



зона, где жители могут отдохнуть, есть только в новосибирских проектах, зона ожидания для посетителей или курьеров есть в проектах Екатеринбург, Омска и Новосибирска, а дизайнерская отделка мест общего пользования — только в екатеринбургских комплексах комфорт-класса.

При сравнении квартирографии наибольшее разнообразие планировок помимо столиц регионов отмечено в Екатеринбурге, Омске и Новосибирске; в данных городах и самая большая доля квартир с уникальными планировками. По этому критерию Омск пока отстает — там в домах комфорт-класса не найти двухуровневых лотов и квартир с окном в ванной комнате. Впрочем, последняя опция есть только в московских проектах. Зато в Омске, Новосибирске и Екатеринбурге в комфорт-классе есть пентхаусы, в остальных городах такая опция в проектах не предусмотрена.

Семейный формат

Если в проекте больше квартиры — это верный признак того, что он предназначен для семейного проживания. И наоборот, если статистика говорит, что в регионе или городе много больших семей, для них нужно строить просторные квартиры. Если оценивать регионы по параметру многокомнатности, то вывод один — в Сибири семьи крепче и больше. В Омске и Новосибирске совокупная доля трех- и четырехкомнатных квартир в строящихся проектах составила 17-18%. А в Санкт-Петербурге предпочитают покупать квартиры одиночки; крупные семейные

квартиры формируют в Северной столице всего 7% объема предложения в комфорт-классе. Но при этом в Петербурге и Омске отмечается дефицит предложения четырехкомнатных квартир; в остальных городах доля таких лотов также не превышает 2%. Зато Санкт-Петербург лидирует по процентной доле студий: 24%, то есть их почти четверть на первичном рынке. В омских жилых проектах комфорт-класса квартир-студий всего 4%, а в Новосибирске 11%; почти на том же уровне и Москва с ее 12%.

В рейтинге городов по критерию «средняя высота потолков в квартирах» оказалось сразу два победителя: Москва и Новосибирск с результатом 2,8 м. Прочие города не сильно отстают с показателем 2,7 м. При сравнении квартирографии по разнообразию планировок уступает только Казань. В остальных городах найти планировку под самые разные запросы труда не составит.

Не жильем единым

На выбор потребителя все большее влияние оказывает городская среда, и чем масштабнее проект, тем больше шансов сделать ее такой, чтобы жителям было интересно и приятно проводить время около дома, внутри жилого комплекса и района. Но если для Москвы и Санкт-Петербурга такой подход уже привычен, для сибирских городов он пока в новинку. Поэтому проекты «Эталона» — «Зеленая Река» в Омске и «Счастье в Кольцово» в Новосибирске — стали событием для местных рынков недвижимости.

В этих комплексах максимальное внимание уделено проектам благоустройства. На эксплуатируемой крыше паркинга в квартале «Зеленая Река» появится уютное общественное пространство с амфитеатром для проведения мероприятий, памп-парк для подростков и любителей экстремального спорта. Здесь доступны разные сценарии отдыха: занятия спортом, прогулки с детьми, образовательные и развлекательные мероприятия. В Группе «Эталон» разработали стандарт дог-френдли инфраструктуры, которая появится в новых проектах компании.

Значимым трендом современной застройки стала цифровизация. Фундаментальный принцип «умного» города — внедрение информационных технологий (ИТ) в городскую среду, а также сбор и анализ «больших данных» относительно клиентского опыта. Наличие систем «умного» дома, бесключевого доступа, видеонаблюдения и др. говорит о воплощении последних трендов качественного домостроения в сибирских проектах. В этом отношении московский и петербургский комфорт-класс оказался менее продвинутым: привычный сибирскому комфорт-классу уровень ИТ-оснащения доступен в столичных регионах только покупателям квартир в сегменте «бизнес» и выше.

Что касается коэффициента обеспеченности машиноместами на территории новых жилых комплексов, лидером рейтинга стал Омск: только в этом городе усредненный парковочный коэффициент для строящихся объектов составил 0,4. В Казани он оказался равен 0,3, а в остальных городах-миллионниках — 0,2. Это значит, что владельцы автомобилей в Омске получат больше возможностей запарковать свою машину в непосредственной близости от дома, чем покупатели жилья комфорт-класса в других крупных городах страны.



CRE AWARDS 2024
MOSCOW AWARDS 2024

ЛИДЕРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ!

18 АПРЕЛЯ 2024 БАРВИХА LUXURY VILLAGE

XXX ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИЕМ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ПРЕМИИ НА САЙТЕ **CRE-AWARDS.RU** ДО 29.12.2023

PHOTO: PAVEL KAMENOV

ТЕХНОЛОГИЯ

Алексей ТОРБА

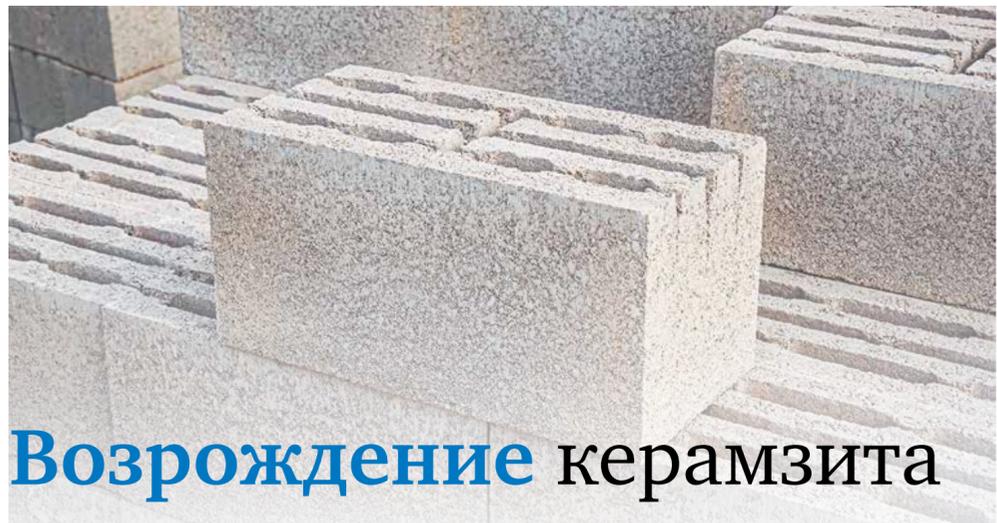
В начале сентября в Самаре на проведенной Союзом производителей керамзита и керамзитобетона (НО «СПКК») научно-практической конференции обсуждалась тема использования керамзитобетона в современном строительстве. Руководители предприятий по производству керамзита и керамзитобетонных изделий и конструкций, машиностроительных предприятий, предприниматели и ученые из разных регионов России, а также из Белоруссии и Казахстана рассмотрели возможности применения этого материала во всех видах строительных конструкций. Материалы конференции убедительно свидетельствуют о том, что, благодаря достижениям отечественной науки и практики для него открываются новые перспективы.

История продолжается

Председатель Совета НО «СПКК» Владимир Горин напомнил участникам конференции, что промышленное производство керамзита началось в 60-е годы прошлого века. Тогда практически во всех областях страны стали работать керамзитовые заводы в единой связке с заводами железобетонных изделий и домостроительными комбинатами, а в 1961 году в городе Куйбышеве (ныне Самара) был создан специализированный институт по керамзиту — НИИКерамзит. В 1989 году керамзит выпускали уже 354 завода, его производство достигло 39,3 млн. кубических метров. Объем введенного жилья в 1988 году составил 76 млн квадратных метров, из которых 80% приходило на крупнопанельное домостроение с применением керамзита и керамзитобетона. В 1990-е годы выпуск керамзита и керамзитобетона и их использование резко сократились, но сейчас они вновь востребованы. Время показало, что производство керамзита и изделий из него — это наиболее технико-экономически выгодное направление для ускоренного возведения социально доступного, пожаро- и экологически безопасного, комфортного и долговечного жилья.

В условиях развернувшегося в стране широкомасштабного строительства производители керамзитобетона вновь оказались, что называется, «на коне». Об этом убедительно свидетельствует доклад о применении керамзитобетона М300-400 для фундаментов и перекрытий, который представили на конференции генеральный директор ООО «Винзлинский завод керамзитового гравия» (ООО «ВЗКГ») Риволь Саммасов и его заместитель по науке и развитию Юлия Панченко. Их предприятие с более чем 40-летней историей, являющееся одним из ведущих представителей строительной индустрии Тюменского региона, сейчас стремительно набирает обороты. Если в начале 2000-х годов завод выпускал три наименования продукции, то теперь линейка его продуктов превысила 350 позиций.

Руководители завода считают, что отношение к керамзитобетону как к исключительно теплоизоляционному или конструкционно-теплоизоляционному материалу устарело, а изготовление из него несущих конструкций может быть даже более актуальным и целесообразным. Сравнительно свойства керамзитобетона и тяжелого бетона одинаковой марки по прочности, докладчики отметили очевидные преимущества керамзитобетона. Среди них — меньшие вес конструкций и теплопроводность, более высокие морозостойкость и долговечность, лучшие звукоизоляционные свойства. Это позволило спикерам сделать вывод о том, что именно в таких конструкциях, как фундаменты и плиты перекрытия, наиболее полно реализуются положительные качества керамзитобетона. Они сообщили, что на основе выпускаемого ООО «ВЗКГ» керамзитового гравия во Всероссийском научно-исследовательском институте гидротехники имени Б. Е. Веденеева был разработан состав высокоподвижного керамзитобетона марки по плотности D1900 и марки по прочности M700, применявшийся при производстве



SHUTTERSTOCK/ГОТОВОМ

Возрождение керамзита

Давно известный материал все шире применяется в современном строительстве



платформ гравитационного типа для проекта «Арктик СПГ-2». Поскольку для фундаментов и плит перекрытия не требуется такая высокая прочность, а оптимальная плотность лежит в пределах от 1 600 до 1 800 кг/куб. м, предприятие рекомендует применять для изготовления фундаментов и плит перекрытия предназначенный для подачи бетононасосами товарный керамзитобетон с плотностью 1 700 кг/куб. м и прочностью М300-М400.

К новым высотам

Перспективным является и применение керамзитового гравия в составе керамзитобетона для строительства высотных зданий, о котором рассказал заместитель заведующего лабораторией легких и ячеистых бетонов и конструкций НИИЖБ имени А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство», кандидат технических наук Валерий Строцкий. По его словам, в конструктив административно-управленческого 25-этажного здания Gazoil Plaza высотой 96 м на улице Наметкина в Москве было уложено 13 тыс. кубометров керамзитобетона. Так вот, нагрузка от здания на основание составила 23,4 тыс. тонн, тогда как если бы здание строилось из тяжелого бетона, то этот показатель был бы в 1,4 раза больше — 32,5 тыс. тонн.

Валерий Строцкий рассказал также о выгодах, сделанных по результатам расчета конструктивной системы 30-этажного жилого дома башенного типа в Воронеже с различными характеристиками материалов — для тяжелых и легких бетонов, в определении и сравнении значений основных расчетных параметров и внутренних усилий в отдельных элементах. При этом в качестве исходных данных были представлены значения начального модуля упругости легкого бетона (керамзитобетона) для плотностей D1200-D2000, полученные по результатам

испытаний опытных образцов. Оказалось, что вследствие снижения плотности бетона для здания из легкого бетона среднее значение осадки на 16% меньше, чем для здания из тяжелого бетона. Отмечалось также, что прогибы плит перекрытий из легких бетонов не превышают предельно допустимые значения и при переходе к конструктивной системе из легкого бетона заметно уменьшаются внутренние усилия в конструктивных элементах, особенно в фундаментной плите — около 27%. Также была отмечена экономия в легкобетонном варианте арматуры в фундаментной плите, составившая 29%, в плитах междуэтажных перекрытий — около 10%, на отдельных участках стен нижних надземных и подземных этажей — до 46%.

Горизонты науки

Новые перспективы в производстве и применении керамзитобетона открываются в связи с очередными достижениями ученых. Как отметил Владимир Горин, в 2023 году НИИКерамзит совместно с Научно-исследовательским, проектно-конструкторским и технологическим институтом бетона и железобетона (НИИЖБ) имени А. А. Гвоздева, входящим в качестве структурного подразделения в АО «НИЦ «Строительство», подготовили ГОСТ 32488-2023 «Панели стеновые наружные железобетонные из керамзитобетона для жилых и общественных зданий. Технические условия». По словам ученого, этот стандарт объединил все последние научные разработки и распространяется на однослойные, двухслойные и трехслойные панели из керамзитобетона плотной, поризованной и крупнопористой структур. Панели могут быть несущие, самонесущие и ненесущие, то есть, как говорится, на все случаи жизни. И, что очень важно, они высокоэффективные, без применения так называемых эффективных утеплителей.

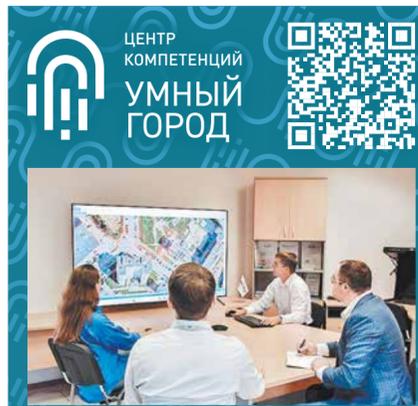
Практическое применение найдут также исследования, направленные на моделирование технологического процесса охлаждения керамзита и разработку системы технического обслуживания и ремонта оборудования линии по производству керамзита, о которых рассказали сотрудники кафедры «Механизация, автоматизация и энергоснабжение строительства» Самарского государственного технического университета (СамГТУ), возглавляемой кандидатом технических наук Константином Галицким. В настоящее время оборудование на большинстве отечественных предприятий по производству керамзита не оснащено современными средствами и устройствами автоматизации, из-за чего управление процессом обжига во вращающихся печах осуществляется операторами вручную, что может привести к сбоям в технологическом процессе и появлению брака. Поэтому сотрудники кафедры решили создать автоматизированные рабочие места технолога производства керамзита, оператора-обжигальщика вращающейся печи обжига керамзита, информационно-измерительную систему технологических параметров процесса его производства, системы автоматического управления технологическим процессом производства керамзита с заданным значением прочности или плотности, а также выполнить аналитическое конструирование печи, ориентированное на автоматизацию технологического процесса обжига. Исследователи представили эскизный проект, целью которого является разработка и создание систем автоматического управления обжигом керамзита заданной прочности или плотности.

Кстати

Технико-экономическая эффективность керамзитобетона обусловлена следующими показателями:

- уменьшение массы строительных элементов и всего здания по сравнению с конструкциями из тяжелого бетона и кирпича в 1,5 раза, что дает существенную экономию на фундаментах и повышению этажности застройки
- уменьшение трудоемкости и стоимости монтажных работ, а также транспортных расходов в 1,5 раза
- снижение общей стоимости здания до 30%
- сокращение сроков строительства в 1,5-2 раза

ТЕХНОЛОГИЯ



Многоцелевое применение

В Госдуме обсудили использование реалистичных 3D-стереомоделей в архитектуре местности

Алексей ВОЛОДИН

На совместном заседании секций «Техническое регулирование, стандартизация. Экспертиза, строительный контроль, государственный надзор. Строительная промышленность» и «Цифровая трансформация строительной отрасли» Экспертного совета Госдумы РФ по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства была рассмотрена необходимость качественных пространственных данных для успешного внедрения информационного моделирования.

В ходе парламентского мероприятия заместитель директора по стратегическому планированию АО «Урал-Сибирская Гео-Информационная Компания» (УСГИК) Антон Кобзев представил инновационное комплексное решение в виде аппаратно-программного технологического комплекса, позволяющего оперативно создавать и использовать высокоточные реалистичные 3D-модели территорий по доступной цене. Проект компании УСГИК был сертифицирован по стандартам ведомственного проекта Минстроя России «Умный город» и представляет собой цифровой аппаратный комплекс, полностью основанный на российских разработках.

Разработчик подчеркнул важность геоспространственной основы, представленной 3D-моделями, для развития территорий. Комплекс УСГИК имеет многоцелевое применение и может быть использован для создания цифровой двойники города, градостроительной деятельности, «умного» города, управления при чрезвычайных ситуациях и других задач.

Примером успешной реализации данного решения является проект в Ижевске. С помощью аэрофотосъемки беспилотными летательными аппаратами было получено более 42 тыс. снимков площадью 315 квадратных километров. При использовании 3D-стереомодели компании УСГИК удалось создать реалистичное объемное изображение объектов с точностью 10 см в плане и 17 см по высоте. Детальность модели составляет 5 см, а каждый объект измерен в трех измерениях по 9-15 ракурсам.

Преимуществом данного решения является отсутствие дополнительных затрат, сохранение 100% информативности и точности исходных данных, а также возможность использования моделей без необходимости высокого профессионализма потребителя. Внедрение реалистичных 3D-стереомоделей в архитектуру местности позволит эффективнее разрабатывать и управлять территориями, способствуя развитию инновационных проектов и созданию «умных» городов.

Справочно

«Умный город» — ведомственный проект Минстроя России в сфере цифровизации городского хозяйства, реализуемый с 2018 года в рамках национальной программы «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика РФ». Собственным экспертным органом проекта является Центр компетенций «Умный город», созданный в сентябре 2022 года в формате АНО. Его главные задачи — выявление, популяризация и сопровождение внедрения в регионах страны лучших цифровых решений.



ГЕОПОЛ/ПРОЕКТ

В узкой полосе отвода

Под Читой завершился монтаж уникального селеудерживающего барьера

Илья БЕЗРУЧКО

Данное сооружение предназначено для защиты участка федеральной трассы Р-297 «Амур» «Чита—Хабаровск» от селей. Гибкий сетчатый барьер имеет высоту 10 м и протяженность 282 м, что делает его крупнейшим в мире. Но главная особенность заключается в том, что специалистам удалось выполнить инженерную защиту дороги, разместив сооружение в узкой полосе отвода.

Внезапные риски

Риски селей ранее не были характерны для Читинского района, но все изменилось летом 2018 года: после продолжительных осадков 25 июля на 17-м км трассы «Амур» со склона горы Кучугур сошел мощный селевой поток. Расчистка дороги от селевых масс заняла больше недели, движение автотранспорта было открыто лишь вечером 3 августа.

После инцидента были проведены изыскания, в ходе которых инженеры выявили три селеопасных бассейна общей площадью 92 тыс. квадратных метров, а также установили высокую степень риска повторных сходов селей. Расчетный суммарный объем потока превысил 50 тыс. кубометров.

Для защиты дороги от такого крупного селя при традиционном решении потребовалось бы возвести противоселевую дамбу высотой порядка 15 м с шириной основания 20-30 м. «Заказчик — ФКУ Упрдор Забайкалье — поставил задачу выполнить противоселевые мероприятия в границах полосы отвода автодороги, поэтому вариант с дамбой отпал как невозможный», — рассказывает главный конструктор компании «ГЕОИЗОЛ Проект» Павел Александров. — На этапе предпроектных проработок мы также рассматривали варианты с устройством искусственных сооружений: эстакады или закрытого селепропуска — для перенаправления разрушительного потока под проезжей частью. Но в результате технико-экономического сравнения выбор был сделан в пользу гибкого селеудерживающего барьера на железобетонном основании».

Сделано в России

В классическом исполнении гибкий сетчатый барьер состоит из металлических стоек, натянутой между ними высокопрочной стальной сетки и системы тросов и оттяжек с демпфирующими элементами — гасителями энергии. Как правило, конструкция устанавливается поперек русел, по которым сходит селя. Барьер воспринимает ударные нагрузки селевого потока, удерживает твердый сток, пропуская при этом воду.

Такие барьеры на протяжении многих десятилетий широко применяются в странах альпийского горного региона. Свои разработки были и в России. Однако массовое применение таких конструкций произошло в рамках подготовки к Зимним Олимпийским играм в Сочи.

В частности, Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» в рамках выполнения комплексной инженерной защиты олимпийских объектов реализовала ряд проектов в горном кластере российского курорта. Здесь применялись конструкции зарубежного производства, которые со временем уступили место отечественным разработкам, в том числе инновационным техническим решениям.

«Высокопрочная кольчужная сеть — это уникальный материал, изготовление которого сопряжено с большими трудозатратами. Сегодня мы являемся крупнейшим производителем таких сетей в мире и поставляем их на все континенты», — говорит главный инженер компании «Геобарьер» Виталий Курбатов.

Кольца плетутся из канатной высокоуглеродистой проволоки. По сути, это высокопрочный стальной канат толщиной 20 мм без начала и конца. Каждое кольцо диаметром 420 мм влетает в шесть соседних, образуя полотно кольчужной сети, прочность которой на разрыв составляет свыше 1 500 кН на погонный метр.

Индивидуальный проект

Расчеты показали, что с учетом всех особенностей, среди которых высокие нагрузки, специфика рельефа и необходимость размещения сооружения в узкой полосе отвода дороги, классическое исполнение противоселевого барьера окажется неэффективным. Конструкция была разработана индивидуально для данного проекта и включала компактно размещенные элементы большой жесткости.

Сооружение представляет собой надстройку (непосредственно барьер, состоящий из стоек и кольчужной сети) на железобетонном основании. В качестве фундамента приняты заглубленные в материковый гранит буронабивные сваи диаметром 820 мм, объединенные по верху монолитным ростверком. Конструкция усилена грунтовыми бурногелевыми анкерами GEOIZOL-MP 103/78 длиной 19,5 м, которые воспринимают часть сдвиговой нагрузки при ударе селевой волны. В бетонном основании выполнены закладные детали, к которым шарнирно закрепляются стойки стального барьера.

В ходе проведенных расчетов отложения селевых масс выше уровня фундамента имели высоту 9 м. Учитывая необходимый запас, требуемая эффективная высота барьера составила 10 м.

Стойки барьера в профиль повторяют очертания греческой буквы лямбда (Λ). Стойка состоит из главной мачты, отклоненной от вертикали на 10 градусов по направлению движения потенциального селя (в сторону дороги), и двух подпорок. Поперечную устойчивость стойки обеспечивают канатные оттяжки, которые крепят к середине вертикальной мачты.

Сверху и снизу лямбда-стойки объединены несущими канатными поясами прочностью на разрыв 316 кН. Несущие канаты крепят к петлям закладных элементов через энергопоглопители.

Лямбда-стойки установлены с шагом в 6 м, каждая пара образует секцию (всего их 47), которая перекрывает полотно кольчужной сети. Сеть при помощи такелажных скоб сверху и снизу крепится к несущим канатам. Край сетки соединены между собой, образуя сплошное непрерывное полотно. Согласно расчетам, барьер в нижней точке выдерживает давление потока свыше 140 кПа. Общая масса металлоконструкций барьера превысила 350 тонн.

Отличительная особенность реализованного решения противоселевой защиты участка федеральной трассы «Амур» заключается в компактности габаритов селеудерживающего барьера. Это позволило заказчику не затрагивать вопросы землечистки и выполнить работы в рамках капитального ремонта участка трассы «км 10—км 20». Строительство уникального сооружения было организовано силами компании «УМ ГЕОИЗОЛ», работы велись в круглосуточном режиме.

Владимир ТЕН

Строительное сообщество не может не тревожить ситуация на внутреннем рынке строительно-дорожной техники (СДТ). После массового ухода иностранных производителей наступил период неопределенности: где, у кого и по какой цене приобрести необходимую линейку техники и оборудования и запчасти к ним? Понятно, что основной упор теперь надо делать на отечественную технику и продукцию компаний из дружественных стран.

По данным Российской ассоциации производителей специализированной техники и оборудования («Росспецмаш»), отечественные машиностроители произвели за 9 месяцев 2023 года СДТ-продукции на общую сумму 65,2 млрд рублей, что на 22% больше, чем за аналогичный период 2022-го. Отгрузки на внутренний рынок РФ за три квартала составили 59 млрд рублей (+22% год к году). В количественном выражении за 9 месяцев 2023 года отгрузки кранов-трубоукладчиков выросли в 4,1 раза, экскаваторов — на 99%, дорожных катков — на 22%, кранов-манипуляторов — на 21%, мини-погрузчиков — на 16%, фронтальных погрузчиков — на 6%, экскаваторов-погрузчиков — на 1,6%.

Отгрузки автогрейдеров в количественном выражении в январе-сентябре 2023 года сократились на 27%, телескопических погрузчиков — на 21%, гусеничных бульдозеров — на 19%, автокранов — на 1,6%.

Общий рост выпуска и продаж российской строительно-дорожной техники связан с сохранением высоких объемов строительства и реализацией масштабных инфраструктурных проектов.

При этом российские заводы сталкиваются с проблемой агрессивного импорта: с января по июль текущего года он вырос на 66% — до 254 млрд рублей. Это негативно влияет на темпы производства отечественной строительно-дорожной техники и уже привело к снижению продаж по отдельным ключевым видам машин. Импорт (в основном китайский) доминирует в таких сегментах, как автогрейдеры, экскаваторы, дорожные катки, фронтальные погрузчики, асфальтобетонные установки. Доля, приходящаяся на зарубежные поставки этой техники, варьируется от 65 до 94%.

Отечественные заводы находятся в условиях неравной конкуренции с иностранными

Что, где, когда и почему?

Актуальные тенденции российского рынка СДТ



Справочно

«Росспецмаш» — некоммерческая организация, объединяющая на сегодняшний день несколько сотен крупнейших компаний с совокупной долей в 80% от всего объема производимой в стране СДТ.

компаниями. Если сравнивать с Китаем, то там средняя налоговая нагрузка составляет 20%, в России же — 47,7%; средняя стоимость кредита 0,05%, в России — 12%. В Китае НДС ниже, чем в России, а экспортная поддержка гораздо выше. Как следствие, в КНР намного выгоднее выпускать машины и комплектующие.

Еще одна трудность, с которой сталкивается отрасль, заключается в том, что в России отсутствует либо недостаточно производство ряда ключевых компонентов.

Несмотря на сложности, отечественные машиностроители направляют средства на новые проекты, расширяют линейку техники, внедряют электронные системы, создают рабочие места. Нельзя допустить потери этих инвестиций.

Для развития в России производства строительно-дорожной техники и смежных отраслей необходимо сформировать механизм оперативного и значительного увеличения ставок утилизационного сбора и их гарантированного поэтапного роста в отношении продукции, отечественные производители которой возьмут на себя обязательства по достижению государственных целевых показателей относительно увеличения объема выпуска и рыночной доли.

В преддверии зимнего сезона отраслевые эксперты проанализировали статистику по спросу и предложению аренды и продажи снегоуборочной техники по стране, сравнив первые две недели ноября 2022 и 2023 годов, и выяснили, что больше всего в аренде зимней техники спрос вырос на снегопогрузчики (+528,6% и +500% соответственно), покупки год к году прибавили скромней (+16,7% и 31%).

При этом на рынке наблюдаются как рост, так и стагнация цен на зимнюю коммунальную технику. Например, средняя ставка аренды снегопогрузчиков выросла на 16,7%, а снегопогрузчиков подорожала на 101,4%, а снегоуборщики выросли в цене на 40%.

Дела прокатные

Почему спецтехнику выгоднее брать в аренду



Иван РОМАНЕНКО, генеральный директор группы компаний «БизнесСтрой»

Аренда строительной спецтехники и оборудования позволяет снизить начальные инвестиции, избежать дополнительных расходов на их ремонт и обновление (когда для работ могут потребоваться другие виды машин), что благоприятно сказывается на общей экономической эффективности всего девелоперского проекта. Кроме того, это освобождает финансы для других статей бюджета, поскольку техническое обслуживание сложного оборудования, а также его укомплектование профессиональными операторами ложатся на плечи компании-арендодателя. При этом плата за прокатный парк представляет собой фиксированную сумму, что позволяет лучше планировать бюджет и избежать неожиданных финансовых затрат, характерных для владения собственной спецтехникой.

Например, компания «Стройгазмонтаж» активно использует аренду спецтехники



при выполнении строительных работ на объектах газовой инфраструктуры, так как это дает ей возможность оперативно подстраивать парк оборудования под разные проекты. При этом использование новейших моделей спецтехники, оснащенных современными IT-решениями, позволяет минимизировать время простоя спецтехники благодаря датчикам слежения или снижать травматизм с помощью предиктивной аналитики. Все это повышает производительность и качество работ, сокращает время

выполнения проектов и улучшает их результаты.

Другой показательный пример — Группа компаний (ГК) «Волма», специализирующаяся на проектах строительства и реконструкции инфраструктуры. Чтобы использовать передовые решения без значительных капиталовложений, ГК предпочитает арендовать технику, подстраивая ее под специфику каждого проекта.

А компания «РусьСтройМонтаж» часто арендует передовое оборудование для ре-

ализации проектов в области строительства дорог с применением инновационных технологий: использование аренды избавляет от необходимости инвестировать в приобретение дорогостоящего оборудования. Понятно, что кулентная техника со временем устаревает, требуются капитальные инвестиции в новые модели. В случае аренды этого можно избежать и получить доступ к новейшим технологическим достижениям. Это особенно важно в индустрии, где инновации и современные технологии играют ключевую роль в проектах.

Поддерживая парк техники в актуальном состоянии, арендодатели гарантируют, что оборудование соответствует современным стандартам эффективности и безопасности. «КубаньСтрой» эксплуатирует строительные машины и оборудование с соответствующими экологическим стандартам современными двигателями благодаря их аренде у поставщиков, заботящихся о снижении вредного воздействия на окружающую среду. А «ВостокСпецСтрой», специализирующийся на строительстве в труднодоступных районах, активно использует арендованное оборудование с улучшенными технологиями, направленными на сокращение выбросов и энергопотребления.

В любом случае, гибкость аренды во всех перечисленных аспектах способствует оптимизации бюджета, минимизации рисков, эффективному использованию ресурсов, что в конечном итоге повышает общую рентабельность бизнеса.

с.1 Не только жилье, но и рабочие места

В Смольном уверены, что с наполнением новых промзон проблем не возникнет: по данным КППИТ, сегодня есть как минимум 70 потенциальных инвесторов, готовых вложиться в новые промышленные проекты. Однако это за инвесторы и где они хотят открыть новые производства, чиновники пока не комментируют. Девелоперы, в свою очередь, тоже заняли выжидательную позицию и не спешат продавать и освобождают земли промзон.

Между тем, споры о том, чем застраивать «серый пояс» и надо ли там развивать промышленность, разгорелись с новой силой. Многие аналитики согласны, что пора изменить вектор редевелопмента этих территорий, так как настала пора модернизировать сами предприятия, сохраняя промышленность и рабочие места. В пользу этих доводов говорят цифры: численность работников промышленных предприятий, по данным оперативной статистической отчетности за январь-июнь 2023 года, составила 363 тыс. человек, то есть 11-12% трудоспособного населения города. Выклад промышленного комплекса в формирование доходной части бюджетов всех уровней по сравнению с другими секторами экономики города в этом году тоже растет. Поэтому в Смольном считают, что в городе надо не только строить жилье, но и обеспечивать население рабочими местами. Разработчики предлагают даже внести нормы обеспечения местами приложения труда населения в нормативы градостроительного проектирования Петербурга. По оценкам экспертов, инициатива Смольного может потребовать 12-15 млрд рублей в год. Так, в 2024 году должно быть введено 2,65 млн квадратных метров жилья. Следовательно, новыми рабочими местами необходимо обеспечить 8-10 тыс. человек, возведя 100-130 тыс. «квадратов» производственной недвижимости.

Руководитель девелоперской компании «Бидвайз» Владимир Копаяев тоже считает, что в таких крупных мегаполисах, как Москва и Санкт-Петербург, нельзя ограничиваться только жилищной или коммерческой недвижимостью: столицы, будучи городами с уникальной исторической застройкой, имеют свои ограничения в строительстве, транспортной логистике, а также особенности географии и рельефа. При этом он убежден, что районы, предназначенные для доков, мануфактур и производств, которые обрисовывали еще во времена Екатерины II, до сих пор являются актуальными (никто не изменил русла рек, направление мостов, узловые транспортные связи). «Поэтому замена этих районов охотней жилой застройкой различных крупных девелоперами, которые создают гигантские жилые «муравейники», не находящие спроса на рынке, и превращение их в производственные кластеры — довольно позитивная тенденция», — считает девелопер.

Бизнесу не надо указывать, что ему строить

В свою очередь, руководитель проектов отдела инвестиций NF Group в Санкт-Петербурге Сергей Дуванов уверен, что бизнесу не надо указывать, что делать, и если градостроительные параметры и социальная обстановка выгодны для реализации девелоперского проекта, он сам активно займется редевелопментом предприятия без поддержки государства и дополнительной стимуляции процесса. «Мы часто наблюдали, как застройщики самостоятельно и успешно реализуют жилые проекты на территории старых предприятий. Среди таких объектов я бы назвал застройкой мясокомбината «Самсон», строительство на территории «Балтики-Вены», редевелопмент завода «Пигмент» и многие другие проекты», — отметил он.

Сергей Дуванов также полагает, что промышленные территории, которые до сих пор остались невостребованными, имеют



Промзонам предсказали рост

фундаментальные проблемы, и заниматься ими бизнесу просто нет никакого смысла. В качестве такого примера он назвал территорию завода «Красный треугольник», расположенного почти в центре города, но фактически заброшенного уже более 20 лет. «Для редевелопмента этой территории нужна политическая воля, там сейчас много частных собственников, у которых придется выкупать их объекты. К тому же это долго, так как процесс наведения порядка займет несколько лет. Большое количество подобных заводов находится вдоль Обводного канала и в Невском районе, но новые производства появляться там также не спешат», — отмечает Сергей Дуванов. Он полагает, что наиболее эффективно для создания новых производств было бы использование индустриальных парков, где достаточно неосвоенной земли, есть современная инфраструктура и хорошая транспортная доступность. «По нашим данным, земельных участков там еще много, точно хватит для размещения производств любого масштаба в ближайшие несколько лет», — уверен аналитик рынка.

Не «спальники», а современные производственные мощности

По словам эксперта в области инвестиций и недвижимости Владимира Немировского, решение возродить промзоны — это путь России, по которому уже прошли некоторые западноевропейские государства, столкнувшиеся в 1970-е годы с процессами деиндустриализации городов. «Ярким примером может служить Манчестер в Великобритании или города Рура в Германии. Промышленные территории и объекты недвижимости в них были подвергнуты редевелопменту и приспособлению под новые виды использования: офисные и общественные пространства, креативные кластеры, лофты, жилье. С уверенностью могу сказать: возвращение в промышленные зоны Санкт-Петербурга производства — ре-

шение правильное и своевременное. Иначе весь город со временем превратится в пространство из спальных районов», — убежден Владимир Немировский, считающий также, что новые предприятия не должны быть похожими на те, что успешно работали в прошлом веке. По словам эксперта, автоматизация и роботизация производства достигли такого уровня, что даже очень компактное по площади предприятие с несколькими сотнями работников может выпускать сопоставимый или даже больший объем продукции, чем индустриальный гигант с десятками тысяч рабочих, построенный по технологиям начала XX века.

Промышленная недвижимость — сложная, ресурсоемкая и долго окупаемая, добавляет представитель «КРТ Девелопмента» Юрий Александров. По его словам, потенциал территорий всего «серого пояса» Петербурга составляет 2 200 гектаров, что позволяет, используя потенциал наиболее ликвидных локаций, развивать прилегающие территории под производственные мощности. «И первым шагом должны стать градостроительные инициативы по преобразованию промышленных территорий, предусматривающему реализацию механизма балансировки интересов собственников участков, города и конечных девелоперов. Разработанная нами программа развития Петербурга через механизм КРТ нежилых застроек соответствует целям устойчивого пространственного развития города», — отмечает он.

И хотя многие эксперты считают, что взятый Смольным курс на возрождение промзон не будет простым, а реализация и окупаемость этих планов займет десятилетия, они единодушны в одном — направление для будущего развития Северной столицы уже есть, и оно верное. Это новый генплан Петербурга, который будет принят в этом году и определит вектор развития города вплоть до 2050 года.



Максим ДОЛГОВ, основатель архитектурной мастерской DA:

«Редевелопмент и ревитализация производственных территорий появились

не на пустом месте, это необходимость. Петербург развивается, и с его ростом промзоны оказываются в центре города. Ни с точки зрения организации производства, ни с точки зрения экономики это не выгодно. Поэтому в центральных районах производство замещается сначала креативными кластерами и офисными помещениями, а потом жилыми домами. Другое дело — новые районы. Учтем, что сейчас идет бурный рост производства практически во всех отраслях, особенно в обрабатывающей промышленности — в связи с уходом иностранных производителей и увеличением гособоронзаказа. Также чувствуется острая нехватка складских площадей.

После подписания губернатором «Политики создания и сохранения мест приложения труда в промышленности Санкт-Петербурга» общая площадь промзон в городе должна увеличиться на 630,5 гектаров. При развитии новых территорий или редевелопменте промышленных зон власти рекомендуют сделать акцент на размещении промышленных объектов, обеспечивающих рабочими местами не менее 10% жителей локации. Участие в этой городской программе позволит застройщикам освободиться от платы за изменение вида разрешенного использования земли при обязательстве создать рабочие места. Уже заявлено о подписании 50 соглашений и появлении более 25 тыс. новых рабочих мест. Перед принятием конкретных решений бизнес, конечно, потребует тщательного анализировать сложившееся положение: окружение, доступность и прочие, один из ключевых параметров — транспортные инфраструктурные возможности. Расширение доступности позволит увеличить количество удобных участков для размещения предприятий, что положительно скажется на количестве рабочих мест и бюджете города»

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Единство с природой

В тульском Новомосковске благоустроили новое общественное пространство «Береста»

Татьяна ТОРГАШОВА

Березовая роща в центре Новомосковска (Тульская область) — любимица горожан. Ее сохраняют на этом месте уже почти сто лет. В свое время к ней добавили сквер с высаженными деревьями — получилось объемное зеленое пространство. Проект его благоустройства, получивший название «Береста», стал одним из победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях 2022 года. Федеральный грант на выполнение работ составил 106 млн рублей, а благоустраиваемая площадь — 6,4 гектара.

На этой территории разработчики проекта разместили несколько зон. Самая боль-

шая, предназначенная для спокойного отдыха, сложилась вокруг старой водоопадной башни. Ее отреставрировали, и она превратилась в своеобразный арт-объект.

На другом конце рощи появилась музыкальная зона. Рядом с ней находится колледж имени Глинки, поэтому на участке выстроили амфитеатр — сцену для проведения концертов и других мероприятий и многоуровневые сиденья. В детской зоне появилось безопасное покрытие и многочисленные игровые и спортивные оборудова-

ния. Большая работа была проведена по обустройству инженерно-технического обеспечения объекта, мощению широких пешеходных дорожек, установке ограждения, освещения и видеонаблюдения.



Автовокзал «Центральный» построят в Ростове-на-Дону

Крупнейший хаб расположится на территории старого аэровокзала

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В рамках работы международного транспортного форума «Транспорт России 2023» был представлен проект областного автовокзала «Центральный».

К работам по созданию автовокзала, который появится на проспекте Шолохова в Ростове-на-Дону, приступили в апреле.

Современный транспортно-пересадочный узел на территории старого ростовского аэровокзала создаст ГК «Группа Агро-

Кстати

Тульская область ежегодно участвует в конкурсе на лучший проект благоустройства в малых городах и исторических поселениях. С 2018 года в нем победили проекты 16 городов региона, на их реализацию направлено 1,3 млрд рублей из федерального бюджета и 850 млн из консолидированного бюджета области.

Главная идея проекта — единство города и природы. С одной стороны, люди берегут каждое здоровое дерево, стараясь разместить предусмотренную проектом инфраструктуру так, чтобы не повредить ни одно из них. А деревья, в свою очередь, как бы выпускают в свое пространство людей для отдыха и развлечений.

Глава города Руслан Бутов отметил, что на праздник по случаю открытия общественного пространства «Береста» пришли почти 10 тыс. горожан. «Позитивные отзывы жителей об обновленной березовой роще — самая главная оценка работы большой команды, которая реализовала этот проект», — сказал он.

В рамках программы открытия состоялась посадка аллеи из 20 крупногабаритных берез редких пород. К местным белоствольным красавицам добавились карельская, повислая, бумажная, пушистая и другие породы деревьев, ставших символом России.



ком», осваивая около 6,5 тыс. из 17 тыс. квадратных метров этого здания. Проект с инвестициями 1 млрд рублей включен в перечень приоритетных «100 губернаторских инвестиционных проектов» Ростовской области.

По словам областного губернатора Василия Голубева, создание «Центрального» вокзала позволит повысить качество транспортного обслуживания не только Ростова, но и в целом агломерации Большой Ростов.

Как считает глава региона, не менее 150 маршрутов — от международных, межрегиональных до муниципальных и внутригородских — должны быть связаны единой системой управления. Это создаст новые возможности для развития пассажирского транспорта в регионе. В результате появится современный областной центр организации транспортного обслуживания пассажиров.

По словам руководителя проекта Лёны Беликовой, на данный момент выполнено 70% дорожных работ на привокзальной территории: обустраиваются подъездные пути, парковки, зоны отстоя автобусов, ведется устройство инженерных систем, идут работы по черновой отделке. «Мы презентуем проект в качестве одного из главных инфраструктурных ожиданий региона, впервые показываем не только внешний вид, но и эксклюзивные изображения интерьеров объекта, аналогов которому нет в России», — сообщила она.

Библиотечный сад

Вологжане направили «Народный бюджет ТОС» на благоустройство



Татьяна ТОРГАШОВА

Сотрудники филиала Вологодской областной универсальной библиотеки, что на улице Колева, активно работают с читателями, в том числе вне библиотечных стен. Поэтому они и предложили площадку, примыкающую к их зданию, благоустроить для проведения уличных литературных мероприятий. Сами разработали концепцию, а реализовать проект удалось по программе «Народный бюджет территориальных общественных самоуправлений (ТОС)». Созданный ими «Библиотечный сад» воплотил в себе все современные представления о городском культурном пространстве.

Так, по итогам проведенных работ здесь разместили мини-сцену для выступлений поэтов и артистов, скамейки для зрителей, шахматный стол, домик с книжными полками, где можно выставить принесенную из дома книгу, а взамен взять другую, тоже кем-то принесенную. Появились в саду разноплановое освещение и деревянные качели, которые быстро окрестили «литературными». Массовые книжные праздники за стенами библиотеки теперь будут привлекать еще больше жителей.

Этот проект может служить отличным примером того, как даже совсем небольшая территория можно превратить в уютное, многофункциональное и притягательное место.

Справочно

В рамках программы «Народный бюджет ТОС» в Вологде с 2019 года реализовано более 140 инициатив жителей, из них 35 — в этом году.

По информации «Группы Агроком», в рамках проекта областного автовокзала «Центральный», который откроется в 2024 году, будет построено восемь перронов для высадки и 27 перронов для посадки пассажиров. Выпускаемая мощность автовокзала составит до 1 800 рейсов в сутки. Расчетное точное отправление пассажиров после запуска двух очередей — до 15 тыс. Новый транспортно-пересадочный узел будет работать круглосуточно.

Кстати

На участке бывшего аэровокзала Ростова этим летом началось строительство жилых домов. К середине июля инвестору были выданы разрешения на строительство семи домов, четыре из которых уже возводятся. В новом районе намерены построить почти 1,5 млн кв. м жилья. В основном дома будут в 8-14 этажей, а некоторые здания планируют построить до 32 этажей. По проекту, под жилую застройку будет отдано лишь 40% от общей площади территории. Большая часть земли — а это 60% — отводится под общественно-деловую и социальную застройку. Также здесь планируется большой парк площадью 11 гектаров.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Ночной город

Световой мастер-план делает город комфортным круглые сутки



Екатерина КРЫМСКАЯ, генеральный директор международной светотехнической компании Svet Expert

Сегодня пространственное развитие города сложно представить без мастер-плана. Современный мастер-план затрагивает все аспекты жизни города и его горожан: экологические, экономические, социальные, психологические. Он позволяет взглянуть в будущее, понять, на какие сферы жизни стоит обратить большее внимание, как улучшить показатели здравоохранения, образования, транспортной доступности, увеличить индекс качества городской среды. Однако в градостроительных мастер-планах мало внимания уделяется комплексному подходу к освещению городов. Светотехнический мастер-план руководствуется положениями градостроительного, но ориентируется на восприятие города именно в ночное время суток.

Вечернее освещение города — это не только утилитарный функциональный свет на дорогах и магистралях, но и архитектурно-художественное освещение, праздничное оформление, световые инсталляции и ландшафтная подсветка парковых зон. С развитием светотехнического рынка и увеличением количества световых проектов город столкнулся с проблемой светового загрязнения. Совершенно разноплановые приемы освещения на соседствующих зданиях создают световой шум, снижают показатели комфорта и безопасности городской среды. В связи с этим важно подходить к развитию внешнего освещения комплексно. Мастер-план освещения повышает уровень безопасности, обеспечивает комфорт людям в вечернее время, создает единую световую концепцию, делает городскую среду привлекательной и узнаваемой не только днем, но и ночью.

Как и в любой части градостроительства, в проектах светового мастер-плана есть свои тенденции и принципы. Сейчас идея создания собственного брендинга населенных пунктов России стала стремительно набирать популярность: создаются дизайн-коды городов, осуществляющие их визуальную идентификацию, устанавливаются стилизованные вывески, указатели маршрутов, проводятся работы по благоустройству и реконструкции фасадов зданий. Светотехники так-

же подхватили это веяние, выделяя и подчеркивая с помощью света самобытность города, повышая его айдентичность.

Примерами современных трендов в освещении являются применение ornamentированных декоративных уличных фонарей, использование специального цвета свечения: в городах Золотого кольца с богатой историей и духом православия, например в Ярославле, светотехники применяют в основном теплый цвет свечения 1800К, для наружного освещения используют светильники на опорах, воспроизводящие образ света от лучины.

Также существует тенденция дополнения световой концепции города проектами по 3D-mapping и го-проеции. Так, в городе-герое Смоленске компания Svet Expert реализует световой мастер-план с применением освещения холодного типа свечения в виде звездных бликов, концептуальным акцентом светового мастер-плана стала крепостная стена, на которой с помощью современных го-прокторов будут воспроизводиться картины тематики Великой Отечественной войны.

Примером города с отлично разработанной и продуманной концепцией световой среды является Москва. Комплексный подход в наружном освещении столицы ориентирован на соблюдение всех норм освещенности и яркости, расставление цветовых акцентов, подчеркивание доминант города, создание восприятия художественного образа в ночное время. В результате панорама Москвы преобразуется, архитектурно-художественная подсветка придает городу сказочный вид, световой макет столицы грамотно подчеркивает историческую среду, знаковые объекты, создает единый вечерний облик.

Работа по созданию светового мастер-плана включает в себя несколько этапов. На первом этапе специалисты-светотехники изучают существующую среду города, выявляют ее общую освещенность и существующие проблемы внешнего освещения, изучают историю и культуру города, главные достопримечательности. Далее выделяется туристический маршрут, имеющий наиболее интенсивную освещенность, поскольку это зона повышенного трафика. На следующем этапе происходит детальная фото- и видеофиксация: в процессе выбора видовых точек, въездных групп, мест, с которых открывается городская панорама, создаются видео- и фотоматериалы, с которыми впоследствии будут работать светодизайнеры.

Далее наступает творческий этап — создание визуальных концепций архитектурно-художественного освещения сооружений и наружного утилитарного света. Обычно этот этап является самым долгим, он длится два месяца, когда происходит согласование концепции освещения в градостроительных комитетах, с собственниками объектов. После этого идет переход к реализации светового мастер-плана, который тоже состоит из нескольких этапов. Проектирование — важнейшая составляющая всей работы по созданию единой концепции городской среды, поскольку именно на этом этапе происходит выбор светотехнического оборудования, верного решения по электроснабжению, выделению мощностей, согласованию проектной документации и прохождению историко-культурной экспертизы, детальное изучение фасадов, наружных сетей города. Это концептуальный процесс, требующий максимального участия по количественному и временному показателю компании. В создании проектов по электроснабжению светового мастер-плана задействован целый проектный институт по главе с несколькими главными инженерами проектов и их командами, которые отвечают за разработку проектной документации. После прохождения согласования проектной части наступает процесс реализации, составляющий в среднем до трех календарных месяцев.

Мы живем на территории с достаточно коротким световым днем, а в некоторых городах России световой период составляет всего несколько часов. Поэтому особенно актуальна эта проблема для северных городов, где присутствует такое явление, как полярная ночь.

Пустым эстетической составляющей, создание единой концепции позволяет повысить уровень безопасности при пребывании на улице в вечернее время, а также влияет на психоэмоциональное состояние людей. Хорошо освещенные равномерным светом дороги, подсветка зеленых насаждений в парках, архитектурное освещение, подчеркивающее выразительность зданий и создающее уни-

Анна МОРОЗОВА, компания Zodiac

Во многих регионах России человек посещает общественные пространства преимущественно в темное время суток. Зимой это связано с продолжительностью светового дня. Лето — пора отпусков и каникул, когда появляется больше времени и возможностей для продолжительных прогулок, в том числе вечерних. Поэтому так важно уделять внимание освещению в общественных пространствах: свет делает их безопасными и комфортными. Но помимо такой утилитарной функции свет решает и другие задачи. В частности, создает настроение и эмоции, формирует атмосферу пространства, праздника. Момент, когда на улицах зажгутся праздничные огни, с нетерпением ждут и взрослые, и дети. И чем интереснее, уникальнее световое пространство, тем лучше оно запоминается, тем больше внимания привлекает, превращаясь в центр притяжения горожан и туристов, а иногда становясь символом праздника в городе. Важный принцип — создание единой концепции. К сожалению, при световом праздничном оформлении он до сих пор часто упускается: в рамках одной локации могут использоваться совершенно разные по стилю инсталляции. Итого украшения есть, но цельный образ и атмосфера отсутствуют. А ведь инсталляция — это комплексное оформление пространства, объединенное идеей и стилем, гармония с окружающей средой, культурным и историческим контекстами.

кальный архитектурный образ, — все это благоприятно влияет на состояние человека и улучшает качество его жизни. Очень важно уделять внимание в градостроительном мастер-плане дневному и вечернему облику городов, поскольку город существует и живет не только днем, но и ночью.

И ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

Цифровые и инновационные решения

В РАМКАХ ФОРУМА:

ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ ДИРЕКТОР ГОДА 2023

ПО ЗАКУПКАМ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

МИНИСТЕРСТВО РОССИИ | МИНПРОМТОРГ РОССИИ | Минцифры РОССИИ



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Клуб инвесторов Москвы подводит итоги своей десятилетней деятельности

Историческая значимость

Зарайск вошел в топ самых популярных городов для зимнего отдыха. И не зря!



Оксана САМБОРСКАЯ

Зарайск — город на юго-востоке Московской области, интересный тем, что здесь самый маленький в стране кремль. Однако славен город не только этим. Он связан с именами воеводы Дмитрия Пожарского, купцов Бахрушиных, Ярцевых и Шолоховых; в усадьбе Даровое под Зарайском провел детство и отрочество Ф. М. Достоевский. Богатая история города стала одной из веских причин того, что Зарайск в 2018 году победил во «Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях», проводимом Минстроем России.

Проект благоустройства был разработан бюро Basis. Для архитекторов было важно не только создать комфортную среду для местных жителей и туристов, но и подчеркнуть историческую значимость города, проявить его уникальность.

Несмотря на то, что за долгие годы культурное купеческое наследие заметно обветшало, Зарайск не сильно отличается от того города, что видел Достоевский: здесь преобладают небольшие деревянные усадьбы XIX века. Высотными ориентирами, как и раньше, остаются водонапорная башня и колокольни церквей. Торговая площадь стоит на том же месте, что и 200 лет назад, а улица Екатерининская (ныне Красноармейская) была проложена еще при Екатерине II.

По проекту благоустройства, предложенному архитекторами, исторический центр был объединен в большую пешеходно-туристическую зону с новыми точками притяжения возле исторических памятников. Вокруг водонапорной башни создано красивое пространство с интерес-

ным мощением. Уют и безмятежность подмосковного городка подчеркнуты при помощи аутентичных деревянных светильников и хаотично расставленных цветных стульев. На детской площадке — деревянное оборудование для игры с песком, мраморным, белым. Весной весь сквер окутывается дымкой цветущих белых ирг, скрывающих его от проезжей части. Вдоль исторических торговых рядов благоустроено пространство для ярмарок и променада.

Одним конкурсом 2018 года работы по благоустройству не закончились: за пять лет на бюджетные и внебюджетные средства благоустроена набережная реки Осётр: на одной ее части оборудованы волейбольная и смотровые площадки, пляж, парковка, обустроены дорожки для прогулок, установлены малые архитектурные формы. На другой проложен прогулочный маршрут — настил с пирсами для отдыха и рыбалки, детские игровые площадки и познавательная природная тропа, петляющая между живописными кустарниками на холмах возле Белого колодца.

Полностью обновлена Красноармейская улица, появились новые малые архитектурные формы — качели, скамейки, урны. Еще одна детская игровая площадка была обустроена возле жилых домов со стороны торговых рядов. Новое лицо получили и другие значимые участки города.

Кстати, именно на Зарайске тестируется «агрегатор исторической недвижимости» «Дом вдали». Инициатором разработки стал Александр Пчелинцев, работавший в Зарайске заместителем директора центра инвестиций. «Дом вдали» — это механизм работы с историческими объектами, расположенными в центре города и непосредственно влияющими не его туристическую привлекательность. Как рассказывает руководитель проекта «Дом вдали»



Иван ОХУПКИН, руководитель бюро Basis:

«Чтобы сохранить атмосферу русского уездного городка, нельзя было применять какие-то готовые решения, даже те, что «сработали» в других местах — ни типовые уличные фонари, ни мощение, ни скамейки. Разработанная Basis концепция построена на характерных для Зарайска формах, материалах, цветовой палитре и растениях. Мы старались брать материалы, которые красиво состарятся: для детских площадок выбрали дерево, а не что-то яркое и современное; разработали аутентичные светильники из меди и дерева; использовали в мощении снятую историческую брусчатку. Из таких деталей и формируется новая городская идентичность»



Татьяна Минаева, был разработан механизм расселения исторических многоквартирных зданий, их перевода в нежилой фонд и последующей передачи инвестору в аренду или выставления на продажу (пилотными были около десяти домов). Однако этого недостаточно, чтобы привлечь инвесторов к аренде или покупке объектов наследия: необходимо собрать информацию о зданиях и представить ее в удобном и понятном формате. Для этого была создана площадка «Дом вдали», на которой собираются объекты, которые муниципалитеты в разных уголках России хотят предложить инвесторам, чтобы вся информация об исторических домах была не дозированно доступна на муниципальных торгах, а собрана в одном месте. При поддержке Фонда президентских грантов запущена бета-версия «Дома вдали» в Зарайске.