



Издается с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

100 лет

# Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ РОССИИ

www.stroygaz.ru

№25 (10802) 5 июля 2024

## ИЖС лучше МКД

Россияне предпочитают собственные дома многоквартирным

Елена МОРОЗ

Недавно состоялось заседание Экспертного совета по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. «Развитие индустриального и типового проектирования для малоэтажного и индивидуального жилищного строительства» — так звучала тема мероприятия. Провел встречу глава Экспертного совета, депутат Госдумы РФ Владимир Ресин.

Эта площадка регулярно объединяет представителей профильного сообщества от всех уровней власти, деловой среды и членов ассоциаций, активно участвующих в становлении системы градостроительного регулирования.

Участники мероприятия обсудили меры господдержки региональных строительных программ, создание доступного и комфортного жилищного фонда и развитие промышленности.

### Вопросы особого внимания

Как отметил в своей вступительной речи Владимир Ресин, все стоявшие на повестке дня вопросы взаимосвязаны и определяют успех решения проблем, которые требуют внимания именно сегодня. Он указал на то, что квартирный вопрос по-прежнему занимает стратегическую позицию в свете поставленных президентом РФ задач. Спикер отметил особую роль индивидуального жилищного строительства (ИЖС) как наиболее востребованного способа обеспечения граждан жильем.

Владимир Ресин сообщил, что объемы ИЖС уверенно растут. Так, на 1 июня этот сектор обеспечивается с опережением более чем на 20% по сравнению с аналогичным периодом минувшего года.

«Ключевая задача — на законодательном уровне сделать эту систему понятной, прозрачной, востребованной для наших граждан», — обозначил профильные приоритеты глава Экспертного совета. По словам парламентария, идет формирование нового национального проекта «Инфраструктура для жизни». Владимир Ресин выразил абсолютное согласие с мнением гендиректора «ДОМ.РФ» Виталия Мутко: «Частный дом — это естественный способ преодолеть стесненность жилищных условий, которая является одним из основных препятствий на пути к расширению семьи».

с. 6

## Магистраль в будущее

Участники форума «Строим Россию!» обсудили приоритетные задачи по развитию инфраструктуры



Алексей ЩЕГЛОВ

На днях в Москве прошел первый форум «Строим Россию!». Его организаторами выступили Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП), Национальная ассоциация инфраструктурных компаний (НАИК) и Ассоциация инфраструктурных инвесторов и кредиторов (АИИК). На дискуссионных площадках встретились представители власти, бизнеса и экспертного сообщества. В центре внимания были перспективы развития строительного и транспортного комплексов России, реализация инфраструктурных проектов и развитие ЖКХ.

### Мультипликативный эффект

Обращаясь к участникам форума, министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин отметил итоги «возможно, не для всех заметной, но очень важной» совместной работы с

РСПП и Торгово-промышленной палатой по сокращению административных процедур. Были отработаны более 1 600 процедур, в том числе более 40 федеральных законов, постановлений правительства, приказы ведомств и Минстроя России. Не менее значимым изменением, которое было разработано Минстроем России совместно с РСПП, стало введение независимой оценки квалификации. «Мы в совместном режиме продолжаем работать с РСПП в этой части. Это тоже серьезная задача, которая обеспечивает новую прозрачность для строительной отрасли», — заявил Ирек Файзуллин.

Выступивший следом президент РСПП Александр Шохин также отметил, что благодаря сотрудничеству с Минстроем России удалось добиться совершенствования правового регулирования строительной отрасли. «Реализуются многие мероприятия, которые заложены в целый ряд нормативных документов, в том числе «дорожная карта» по со-

вершенствованию правового регулирования в сфере строительства», — сказал Александр Шохин, добавив, что уже принят ряд конкретных решений, но вместе с тем остается достаточно широкий круг вопросов, которые требуют консолидации усилий отрасли.

Глава РСПП призвал объединить возможности государства и частных инвесторов для создания развитой инфраструктуры. Инвестиции в нее обладают мощным мультипликативным эффектом. Так, на один вложенный рубль инвестиций в транспортную инфраструктуру экономика впоследствии получает до пяти рублей прироста ВВП за счет прямых и косвенных эффектов.

По его словам, за последние пять лет в стране было построено 1,2 тыс. км федеральных скоростных автомобильных дорог суммарной стоимостью 1,66 трлн рублей. И благодаря этому среднегодовой объем этого рынка составил порядка 332 млрд.

с. 5



Специальный проект «Стройгазеты»

«СОВРЕМЕННАЯ КРОВЛЯ» с. 7-9



## На основе личного опыта

Главгосэкспертиза учит заказчиков строить объект с нуля

Алексей ТОРБА

В рамках Года заказчика Главгосэкспертиза России осуществляет комплексную работу по усилению роли застройщиков и повышению их ответственности за качество проектируемых объектов. Для этого Учебным центром ведомства на постоянной основе проводятся образовательные бесплатные еженедельные семинары, однодневные семинары по выявляемым в процессе государственной экспертизы актуальным проблемам, а также адресные корпоративные программы в соответствии с запросами слушателей.

Дополнением к проводимой Главгосэкспертизой работе по развитию Службы заказчика, способной планировать и реализовывать крупные инфраструктурные проекты

в рамках целевых показателей по срокам, стоимости и качеству, стал информационно-справочный материал «Объект с нуля».

В размещенном на сайте Главгосэкспертизы пособии, представленном в формате наглядной инструкции с элементами инфографики, описаны ключевые мероприятия, выполняемые при анализе земельного участка, на котором планируется строительство, разработке проектной документации, прохождении государственной экспертизы проектной документации и производстве строительно-монтажных работ. В нем коротко и наглядно описываются основные действия по реализации инвестиционного проекта для непрофильных застройщиков, когда им надо быстро сориентироваться в процессах проектирования и строительства объек-

тов, а также их сопровождения на всех этапах жизненного цикла. Материал составлен на примере смоделированной ситуации, в которой перед условным застройщиком поставлена задача построить за счет средств федерального бюджета на территории высшего учебного заведения дополнительный учебный корпус, оснащенный современной тренажерной базой. При этом ответственность за строительство возложена на ректора вуза, который, естественно, заинтересован в том, чтобы достичь поставленной цели в срок, соблюдая все требования государственной экспертизы и не нарушая лимит бюджетного финансирования. Как выяснилось, такой сюжет был выбран вовсе не случайно. «Все мы рано или поздно по воле судьбы оказывались в ситуации, в которой нам приходилось разбираться быстро в сложных и не очень знакомых вещах. В связи с тем, что строительство объекта является очень многофакторной задачей, включающей в себя крупные и не похожие друг на друга стадии жизненного цикла, было решено помочь непрофильным заказчикам сориентироваться в процессах проектирования и строительства объектов и изложить краткую последовательность действий по реализации инвестиционно-строительного проекта», — ответил один из авторов-разработчиков пособия, руководитель проектов Учебного центра Главгосэкспертизы Алексей Руденский на вопрос корреспондента «Строительной газеты» о том, в связи с чем возникла необходимость подготовки данного материала. Он также сообщил, что самые распространенные ошибки в проектах образовательных учреждений, например, кампусов, выявляемые экспертами Главгосэкспертизы по объектам гражданского назначения, связаны с компоновкой и вместимостью аудиторий и учебных классов, организацией питания и медицинского обслуживания студентов и преподавателей, необоснованным отсутствием помещений физкультурно-оздоровительного назначения. Но самыми трудоемкими в устранении являются замечания, связанные с согласованием объекта в государственных инстанциях и получением исходно-разрешительных документов для проектирования.

Алексей Руденский также учел свой личный опыт работы в составе проектной группы по реализации государственных объектов, который оказал самое непосредственное влияние на формирование материала. Ведь только заказчик осуществляет все процессы реализации проектов от замысла до оформления проекта в собственность. Принятие участия даже косвенно в каждом из этих процессов — бесценный опыт.

Алексей ЩЕГЛОВ

Повышение тарифов ЖКУ уравнивается упрощением порядка получения субсидий на их оплату. Постановление об этом подписано главой правительства России Михаилом Мишустиним. Создание документа велось в рамках работы по внедрению принципов социального казначейства, и это делается во исполнение поручения президента об упрощении и ускорении процедур предоставления гражданам мер социальной поддержки. Согласно нормам документа, для оформления такой льготы теперь будет достаточно подать заявление через личный кабинет на сайте Госуслуг. Правда, уточним при этом, что нормативный акт, предполагающий такую возможность, вступит в силу через три месяца после опубликования, за исключением отдельных положений.

Тем не менее, согласно опубликованному постановлению правительства РФ от 22 июня 2024 года №848 правила №761 будут скорректированы. И после того как гражданами подано заявление на Госуслугах, далее все необходимые для принятия решения документы госорганы запросят самостоятельно через систему

## Льгота в пару кликов

Получить субсидию  
на ЖКУ поможет  
сайт Госуслуг

межведомственного электронного взаимодействия. Право обратиться за назначением выплат в соцзащиту или МФЦ также сохраняется.

Как отметил Михаил Мишустин, упрощенный порядок предоставления субсидий поможет людям быстрее получить помощь. При этом долю расходов заявителя на ЖКУ, при которой назначается такая мера поддержки,

по-прежнему определяют регионы. Это регулируется приказами Минстроя России и Минтруда.

Отметит, что управляющим организациям (УО) и товариществам собственников жилья (ТСЖ) выгодно, чтобы жители дома оформляли субсидии на оплату ЖКУ, так как это укрепляет платежную дисциплину и снижает задолженность.

## Вода дорожает

В России состоялось плановое  
повышение коммунальных  
тарифов



Алексей ЩЕГЛОВ

Начиная с июля, жители всех регионов страны будут больше платить за жилищно-коммунальные услуги. Ранее, в 2022 году, тарифы увеличивали дважды: в июле и декабре. Поэтому прошлым летом индексация вопреки сложившейся традиции не проводилась.

Для каждого субъекта правительства были заранее установлены как процент повышения стоимости услуг ЖКХ, так и предельно допустимое отклонение от него. Например, в Московской области индекс установили на уровне 10,7%, а предельное отклонение составило 4,9%, что позволит муниципалитетам более гибко подходить к этому вопросу.

В среднем же по России расценки на ЖКХ для граждан подорожали на 9,8%. Впрочем, цифры очень различаются в региональном разрезе. Так, больше всего подорожало ЖКХ в Забайкальском крае — до 15%. А менее всего цифры в платежках изменятся у граждан, проживающих в Республике Хакасия, — на 4%. В числе регионов, которые подорожание затронуло в наибольшей степени, находятся также в порядке убывания Омская область (+14%), Республика Северная Осетия-Алания (+13,7%), Республика Ингушетия (+12,4%), а также республики Калмыкия и Кабардино-Балкария, где тарифы прибавили 12,2%. Еще в одной группе субъектов они увеличились более чем на 10%. Среди них оказались Москва (+11%), Республика Башкортостан (+10,9%), республики Татарстан и Дагестан (по +10,8% в обеих), а также целый ряд других субъектов Федерации.

Напротив, менее всего, помимо Хакасии, тарифы увеличились в Чукотском автономном округе и Магаданской области (по +4,9%), Сахалинской области (+6,2%), Еврейской автономной области (+6,3%) и Чеченской Республике (+6,8%).

При этом расценки на разные услуги ЖКХ выросли неравномерно. Например, в Москве при среднем уровне увеличения на 11% отопление подорожало на 10,5%, холодная вода — на 17,4%, горячая — на 11,9%, а газ — на 11,2%.

Имеются и расчеты, как состоявшееся изменение тарифов отразится на общей сумме платежей граждан. Так, по оценке Минэкономразвития России, в результате состоявшейся индексации в 2024 году средняя сумма коммунальных платежей семьи из трех человек, проживающих в квартире площадью 50 кв. метров, увеличится на 500-550 рублей.

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



## Есть ли жизнь после ипотеки?

Рынок перезагружается  
после завершения действия  
льготной программы

Сергей ВЕРШИННИН

Программа льготной ипотеки закончилась, и рынок замер в ожидании. Вместе с тем, подводя итоги, комментаторы сходятся во мнении, что результаты этой государственной инициативы в целом можно считать позитивными. На протяжении последних трех лет фиксировался постоянный рост числа ипотечных сделок на первичном рынке жилья. Таким образом, льготная ипотека добилась своей главной цели — повышения доступности жилья для россиян. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в ходе выступления на круглом столе МИЦ «Известия» «Окончание программы льготной ипотеки: как изменится рынок?».

«Подводя итог периода льготной ипотеки, абсолютно все участники рынка недвижимости сходятся во мнении, что программа дала отрасли очень хороший скачок», — сказал президент НОСТРОЙ.

Антон Глушков сообщил, что в I полугодии 2023 года рыночная ипотека составляла 12-13% в общем объеме выдачи жилищных кредитов. В январе-июне 2024 года этот показатель увеличился до 17-18%. При этом общее количество ипотечных сделок за указанный период по сравнению с прошлым годом сократилось почти на 17% как в денежном, так и в количественном выражении.

Объективные показатели

Схожая тенденция наблюдается и с запуском новых проектов застройщиками. «Нестабильная ситуация и непонимание перспектив спроса ставит перед застройщиками дилемму: стоит ли выводить новые проекты на рынок или нет. Поэтому количество стартов новых проектов в 2024 году претерпит рекордное падение, как и объемы выдачи ипотеки», — заявил Антон Глушков, говоря о перспективах рынка. В то же время он отметил, что объемы ввода жилья в текущем году останутся на уровне рекордных показателей 2023 года. Но в следующем году объем предложения жилья на рынке будет на 20-25% ниже, чем в 2024-м.

Что касается роста цен на новостройки, по мнению Антона Глушкова, он не связан

со спекулятивной надбавкой со стороны застройщиков. Есть абсолютно объективный показатель, пояснил президент НОСТРОЙ. Минстрой России ежеквартально для бюджетных объектов утверждает индексы, которые рассчитываются с учетом заработной платы, стоимости стройматериалов в конкретном субъекте РФ и т. д. «Если сравнить индексы IV квартала 2022 года с I кварталом 2024-го, то по итогам шести кварталов изменение стоимости по бюджетным индексам составляет 30%. Это за полтора года. Поэтому спекулятивной надбавки со стороны застройщика точно нет», — сказал Антон Глушков.

Кроме того, у застройщиков сегодня большое количество социальных обязательств: строительство школ, детских садов, транспортной и инженерной инфраструктуры. Все это, естественно, отражается на конечной стоимости квадратного метра. И роста рентабельности у застройщиков на протяжении последних полутора лет не наблюдается, хотя стоимость жилья значительно увеличилась.

В свою очередь, население приспособилось и к росту цен, и к гибким условиям выплаты ипотечных сумм. Так, руководитель Аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг заявил на круглом столе, что большинство кредитов в столице и регионах погашаются раньше срока. По его словам, если пять лет назад ипотеку брали на 15-20 лет, то сейчас на 20-25 лет. Однако важен не срок, а сколько люди реально ее выплачивают. «Большинство кредитов закрываются досрочно. Сейчас примерно за 9-11 лет. То есть в два раза меньше тратят на погашение, чем изначально планировали», — сказал Михаил Гольдберг.

Как отметил аналитик, граждане увеличивают формальные сроки ипотеки, чтобы получить изначально более низкий платеж и обеспечить своей семье комфортные условия жизни. В то же время россияне используют любую возможность, чтобы погасить кредит в кратчайшие сроки.

Цены не упадут

Как считает Антон Глушков, в перспективе ожидать массового снижения цен на пер-

вичном рынке жилья не стоит. Снижение будет носить маркетинговый характер и касаться только конкретных квартир, а не проектов в целом. «В новых проектах застройщики очень аккуратно подходят к вопросу формирования цен. В условиях проектного финансирования, контроля со стороны банков и роста себестоимости строительства у девелоперов практически нет возможностей снижать стоимость жилья», — отметил Антон Глушков.

В этой связи у застройщиков есть два пути. Первый вариант — это строить меньше жилья, чтобы соответствовать существующему спросу. «Максимальное падение объемов строительства многоквартирных жилых домов, которое мы видим в горизонте 2026 года, не составит более 20%. Больше рынок падать не готов», — прогнозирует президент НОСТРОЙ.

Второй вариант — снижать размер ежемесячного платежа по ипотеке путем развития программ субсидирования жилищных кредитов. «Сейчас все строительные компании будут предлагать рынку продукт, который удлинит срок обслуживания кредита, но сделает аннуитетный платеж более привлекательным для населения. Это позволит сохранить планку по объему строительства примерно на текущем уровне», — считает Антон Глушков.

Он также добавил, что не видит ничего плохого в использовании льготной ипотеки инвесторами. «У россиянина мало способов сохранения своих сбережений. Поэтому, если у населения была возможность использовать недвижимость как механизм сбережения средств, то ничего предосудительного в этом не вижу. Учитывая разницу в стоимости нового жилья и «вторички», нужно минимум 1,5-2 года, чтобы эти инвестиции оправдались», — поделился глава нацобъединения.

Касаясь рынка арендного жилья, Антон Глушков обратил внимание собравшихся на необходимость выработки механизма преференций, который сделает строительство арендного жилья привлекательным для инвесторов. «Сейчас срок окупаемости арендного дома составляет около 80 лет. Мало кто согласится строить на таких условиях. Нужны фундаментальные изменения, чтобы экономика этих домов была целесообразна», — резюмировал президент НОСТРОЙ.

«Стандарт» вместо «премиум»

Отвечая на вопрос о возможности расширения географии работы застройщиков после снижения спроса из-за отмены льготной ипотеки, Антон Глушков отметил, что этот процесс компаниям экономически невыгоден, пояснив, что генподрядчикам сегодня невыгодно работать на удалении более 300 км от центра базирования компании. Поэтому экономика проекта не позволит застройщикам распространяться на непривлекательные территории.

Говоря о перспективах развития рынка недвижимости, президент НОСТРОЙ поделился мнением, что, несмотря на сложности, скорость строительства продолжит расти. Кроме того, застройщики будут повышать свою эффективность, чтобы сократить и оптимизировать затраты и «остаться на плаву»: использовать префаб-технологии, повышать автоматизацию строительства и эффективность собственных производств, перенастраивать логистику строительных материалов.

В свою очередь, по прогнозу главы нацобъединения, разнообразие предложения жилья на рынке будет сокращаться. В первую очередь это коснется сегментов «бизнес» и «премиум», так как в тяжелых экономических условиях покупаться будет жилье, которое является предметом первой необходимости, а это сегменты «стандарт» и «комфорт».

Касаясь рынка арендного жилья, Антон Глушков обратил внимание собравшихся на необходимость выработки механизма преференций, который сделает строительство арендного жилья привлекательным для инвесторов. «Сейчас срок окупаемости арендного дома составляет около 80 лет. Мало кто согласится строить на таких условиях. Нужны фундаментальные изменения, чтобы экономика этих домов была целесообразна», — резюмировал президент НОСТРОЙ.

10-12 ИЮЛЯ 2024 ГОДА

Международная специализированная  
выставка строительных и отделочных  
материалов, технологий и оборудования

# СТРОЙКА

tida ВИКО

СТРОИМ  
РОССИЮ  
БУДУЩЕГО

Более  
60 участников  
из 10 регионов  
России

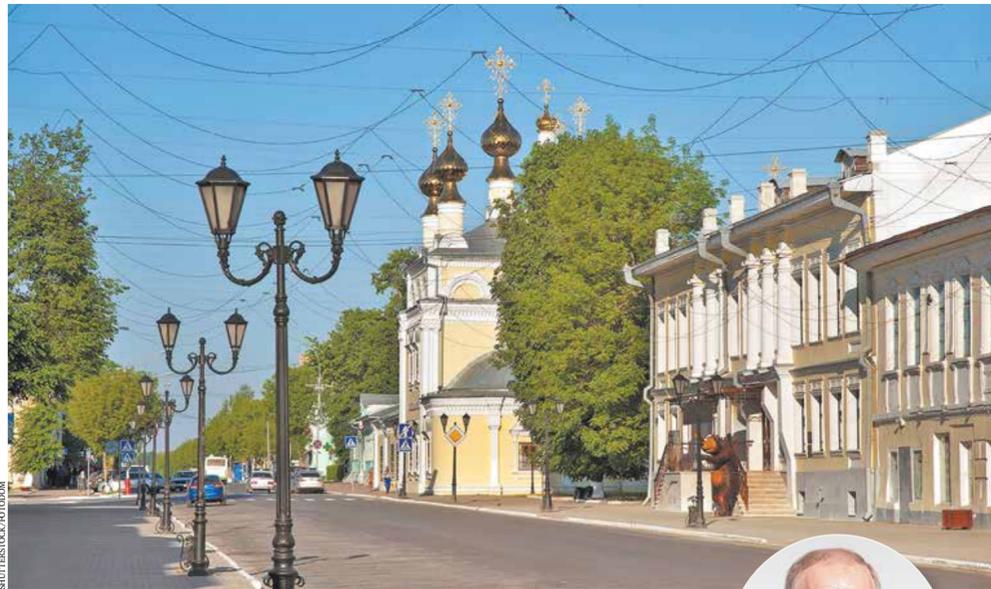
vicoexpo.ru/volgastroi

МВЦ «КАЗАНЬ ЭКСПО»

ПЛАНЫ

# Первым делом — Стратегия

## Парламентарии обсуждают проект новой концепции пространственного развития РФ



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

Алексей ТОРБА

Новые инструменты планирования и поддержки развития малых и средних городов обсуждались на заседании круглого стола, прошедшего недавно в Совете Федерации. Представители обеих палат парламента и ряда заинтересованных министерств и ведомств обсудили формирование нового института пространственного развития и расставили приоритеты в этой работе.

По словам модератора заседания, члена Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олега Голова, в настоящее время в Министерстве экономического развития РФ разрабатывается новая Стратегия пространственного развития РФ на период до 2030 года, с прогнозом до 2036 года, в которой одним из основных механизмов является классификация опорных населенных пунктов России. С этой традицией будет увязана вся система мер приоритетной государственной поддержки. Кроме того, по мнению большинства регионов, необходимо утвердить правила разработки, согласования, утверждения и мониторинга реализации долгосрочных планов социально-экономического развития опорных населенных пунктов и прилегающих территорий и определить правовую статус этого документа. Также в законодательстве надо закрепить определение понятия «мастер-план», установить требования к его структуре и содержанию, порядку утверждения и корректировки, обеспечить его взаимосвязь с документами стратегического планирования.

**О, счастливички!**  
В свою очередь, директор Департамента планирования территориального развития Минэкономразвития Дмитрий Дегтярёв подтвердил, что возлагаемое им подразделение проводит актуализацию Стратегии пространственного развития, в которую должно быть включено не менее двух тысяч различных населенных пунктов по всей стране.

Определены четыре категории таких опорных населенных пунктов. Одна из них включает новые точки роста, для которых основные задачи — это опережающее разви-

тие инфраструктуры, реализация проектов и строительство жилья, привлечение кадров. В другую входят городские агломерации и административные центры регионов. Для них ключевые задачи — это повышение эффективности экономики за счет роста концентрации и развития межрегиональных связей, развитие транспортных связей, обеспечение энергетической и социальной инфраструктурами, строительством жилья. К третьей категории Минэкономразвития относит стратегические населенные пункты. В этих ключевых для национальной безопасности государства населенных пунктах важно обеспечить необходимое качество жизни населения для того, чтобы не допустить его оттока. Наконец, на селе и в деревнях необходимо прежде всего обеспечить гарантии образования, доступности медицинской помощи, услуг в сфере культуры и иных потребностей граждан.

В число 2 300 предварительно отобранных населенных пунктов вошло 889 городов с населением до 100 тыс. человек и 27 исторических поселений федерального значения. «Это говорит о том, что мы не просто фокусируемся на агломерациях и крупных городах, для которых необходимо разработать и утвердить мастер-планы, то Минэкономразвития исходит из того, что их следует выбирать как раз из тех двух тысяч населенных пунктов, которые будут утверждены правительством. При этом в их число, помимо региональных центров и городов, играющих важную роль в укреплении технологического суверенитета страны, по мнению ведомства, должны войти новые точки роста, в которых реализуются крупные инвестиционные проекты. В перечень предлагается включить города, которые обеспечивают функционирование объектов Росатома, Роскосмоса, ЗАТО, крупные железнодорожные узлы, пор-



Владимир ПУТИН, президент России.

**Предлагаю развернуть масштабную программу пространственного развития России, включая развитие городов и других населенных пунктов**

ты, а также наукограды. Впрочем, по словам Дмитрия Дегтярёва, данный подход еще обсуждается в правительстве, и окончательно решения пока нет.

**Несинхронное планирование**

В то же время, по мнению заместителя председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александра Высокинского, последовательность действий должна быть другая. Прежде чем утверждать перечни опорных населенных пунктов и городов, для которых будут разрабатываться мастер-планы, необходимо утвердить новую Стратегию пространственного развития страны, содержащую приоритеты, показатели, четкое понимание единой схемы транспорта, инженерного обеспечения, социальной сферы, а также схемы размещения производственных сил. Для убедительности сенатор привел такой, по его словам, элементарный пример из своей практики: «Есть у нас небольшой город Невьянск в Свердловской области. Этот город стоял на дороге, через которую весь север области ехал в город Екатеринбург на праздник. Мы построили окружную вокруг этого города, как просил глава. У него сразу «схлопнулась» экономика, потому что две улицы обслуживали транспортный поток». Чтобы исключить повторение подобных случаев в масштабах всей страны, Александр

Высокинский считает необходимым сначала разработать методологию создания Стратегии пространственного развития, без которой разработка и последующая реализация двухсот мастер-планов может привести к неэффективному использованию бюджетных средств. «Потому что очевидно, что должна быть для страны единая схема транспортного, инженерного обеспечения, социальной сферы, расселения, размещения производственных сил. Это же все должно настраиваться. Тогда регионы получают, как раньше говорили, партийное задание, кто куда идет. Губернаторы готовят решение, где будут вот эти точки развития, и мы получим логику формирования двухсот городов. Сейчас эта логика как бы живет некоей своей жизнью, потом, скорее всего, со схемой не сойдется, и снова спалим деньги», — предупредил сенатор.

Отвечая на вопрос Александра Высокинского о сроках появления новой Стратегии пространственного развития РФ и методологии ее разработки, Дмитрий Дегтярёв сообщил, что проект документа планируется внести в правительство в конце лета, и затем он должен быть утвержден в конце текущего года. В то же время для подготовки методологических материалов необходимо синхронизировать со Стратегией нормативные документы, потому что существующее нормативное поле позволяет принимать решения о строительстве объектов без увязки с ней и с документами территориального планирования. «Если мы готовы сейчас пойти на шаг, что мы не принимаем решения по стройке, пока эти документы не будут синхронизированы, то нам надо внести соответствующие изменения в законодательство. Это, скорее всего, немаложко повлияет на строительный инвестиционный цикл с точки зрения сроков, но при этом у нас все будет спланировано и синхронизировано. Сейчас по факту с точки зрения того, что в нормативном поле реализовано, у нас такой «рассинхрон» есть. Поэтому у нас большое количество различных методов, но они носят рекомендательный характер, и пока у нас законом установлено одно, а в методиках написано другое, у нас это все работать не будет», — пояснил Дмитрий Дегтярёв.

**Депутатский наказ**

Сходную с Александром Высокинским позицию занял и председатель Комитета Государственной Думы по региональной политике и местному самоуправлению Алексей Диденко. С его точки зрения, не обойтись без установленных на федеральном уровне критериев отбора городов, для которых будет разрабатываться мастер-план. Причем для того, чтобы связать мастер-планирование со Стратегией пространственного развития, по его мнению, необходимо изучить аналогичную практику на Дальнем Востоке и с этой целью провести отдельное мероприятие.

Однако, по словам Алексея Диденко, Стратегия пространственного развития разрабатывается келейно, и высший орган законодательной власти, представительный орган палатами, вообще никак в этом процессе не участвует. «Три стратегические сессии уже прошли, а мы еще ничего не знаем. Поэтому нам, естественно, вывалят готовый документ, мы там мало что поменяем. И в этом плане я с вами, Александр Геннадьевич, абсолютно согласен. Высший представительный орган и законодательный орган в этой работе — разработчик стратегических документов — просто обязан участвовать», — согласился с Александром Высокинским Алексей Диденко. Депутат Госдумы предложил сенатору совместно обратиться к руководству правительства с просьбой привлечь парламентариев к обсуждению проекта Стратегии. По его мнению, достаточно было бы хотя бы по одному представителю от каждой из палат парламента.

ИНФРАСТРУКТУРА



# Магистраль в будущее

**с.1** **Найти компромисс**

Однако в условиях бюджетных ограничений не обойтись без различных механизмов привлечения частных средств, включая концессию и ГЧП (государственно-частное партнерство). Отчасти они уже работают, и в ГЧП общий объем законтрактованных инвестиций составляет 4,8 трлн рублей, а по итогам 2023 года заключен рекордный объем соглашений об инвестициях почти на один триллион рублей.

По оценке Александра Шохина, успешный запуск и последующая реализация масштабных капиталоемких инфраструктурных проектов как с частными инвестициями, так и с бюджетными вливаниями позволят создать до 400 тыс. рабочих мест и улучшить качество жизни 70-80 млн человек.

Вместе с тем, бизнесу нужны реальные механизмы вовлечения. И этому может воспрепятствовать новый законопроект Минфина, который ограничивает расходы регионов и муниципалитетов по механизму ГЧП и концессиям не выше 10% их годового объема доходов. Этот законопроект уже одобрен в первом чтении в Госдуме, но его логика конфликтует со стратегиями развития отраслей. «Новыми поправками Минфин РФ делает невозможным финансовое участие концедента в концессиях по широкому кругу соглашений, в частности, по объектам транспортной и автодорожной инфраструктуры. Также от них могут пострадать и строительные компании, которые работают на объектах ГЧП, и, по сути, становится невозможной реализация концессий в сферах IT, космоса, военной, сельского хозяйства, газоснабжения, инженерной с бюджетным участием государства», — выразил опасение Александр Шохин.



Елена ДОВАТОВА, исполнительный директор РАВВ: «Сегодня имеется как минимум восемь программ в сфере ЖКХ, которые сопряжены с бюджетным финансированием. Но все они имеют разные целевые показатели и различные механизмы реализации. Если регион участвует в одной программе, то зачастую не может участвовать в другой»

Впрочем, как уточнил Ирек Файзуллин, бюджетные ограничения всегда были, но одновременно все понимали, как привлечь финансирование. Также поставленные задачи всегда выполнялись. «Приоритизация неизменно стояла в выполнении комплексных проектов, которые необходимы регионам», — подытожил Ирек Файзуллин.

Далее со своей оценкой ситуации выступили представители институтов развития. Как сообщил генеральный директор АО «ДСК «АВТОБАН» Алексей Андреев, банки могут вкладывать в инфраструктурное строительство около 3 трлн рублей, однако существуют барьеры.

«К решению проблемы можно было бы привлечь различные механизмы, но на «столе» стоит Минфин. Бюджетный период планирования сегодня составляет три года, в то время как срок реализации концессионных соглашений — 15-20 лет. Нет политической воли, которая могла бы дать жизнь этим проектам. И в этом основные риски», — выразил сожаление Алексей Андреев.

Президент Центра экономики инфраструктуры Владимир Косой предложил на базе АИИК создать инструмент, который позволит абсорбировать денежную массу, скопившуюся у населения, для развития инфраструктуры.

«Сегодня свободная ликвидность банков перестает расти. Единственное, где этот показатель увеличивается — вклады населения, на которых находится около 70 трлн рублей. Поэтому на базе АИИК следует создать Фонд развития инфраструктуры, чтобы абсорбировать эту денежную массу, скопившуюся на руках у населения, для создания развитой инфраструктуры в стране», — отметил Владимир Косой.

**Сделать ЖКХ окупаемым**

Важной частью форума стала сессия «Модернизация ЖКХ: привлечение внебюджетного финансирования в перспективные проекты», модератором которой выступила глава Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) Елена Довлатова. По ее словам, даже с учетом планируемых сегодня кабинами объемов вложения в ЖКХ до 2030 года в 4,5 трлн рублей есть опасения, что улучшить качество коммунальных услуг получится лишь для 20% населения страны. Поэтому одна из приоритетных задач — сделать отрасль окупаемой для бизнеса, поставить проекты в сфере



Александр ШОХИН, президент РСПП: «Вложение в инфраструктуру: социальную, ЖКХ, железные и автомобильные дороги, порты, аэродромы — это вложение в будущее страны, высокий темп ее развития отражается на качестве жизни граждан и конкурентоспособности бизнеса»

чали работу водно-коммунального хозяйства с инспекции очистных объектов, что позволило уточнить приоритетность реализации новых проектов и их экономическую целесообразность.

В настоящее время в области применяются усилия для укрупнения предприятий ЖКХ, чтобы на территории каждого муниципального округа была хотя бы одна сильная компания. Чиновник также отметил, что необходимо выработать единые критерии выделения бюджетных средств регионов и добавил, что следует восстановить экспертизу принятых технологических решений. «Из-за того, что очистные сооружения долго не реконструировались, мы утратили кадровый состав, который бы грамотно проектировал работы. Возможно, следует ввести государственную технологическую экспертизу», — заключил Вячеслав Горев.

В заключительной части сессии Елена Довлатова вновь озвучила инициативу Ассоциации о необходимости поэтапного ввода налога на новое имущество предприятий водоснабжения и водоотведения. «Мы не лезем в карман государству. Речь идет о новом строительстве», — уточнила она.

Эти и другие предложения участников форума будут направлены в Федеральное собрание и правительство страны.



Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами KNAUF — это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

www.knauf.ru  
ООО «КНАУФ ДИТЦ»

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## с.1 В дереве, кирпиче и монолите

В ходе обсуждения вопросов развития индивидуального домостроения к собравшимся посредством ВКС обратился заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташишин. Он представил информацию о динамике роста ИЖС. Как следовало из его доклада, если в 2022 году было сдано 401,5 тыс. домов, то в прошлом году таких стало уже 431,5 тыс., общим объемом 58,7 млн кв. метров.

Между тем, за истекшие пять месяцев 2024 года сдано 224 тыс. домов (30 млн кв. метров), что на 27% больше, чем за аналогичный период 2023-го. Заместитель министра ЖКХ привел собравшимся результаты проведенного опроса, согласно которому 67% граждан России предпочитают собственные дома многоквартирным. Очевиден вывод, что приоритетное направление развития строительства определено государством объективно и отвечает чаяниям большинства россиян. Именно ИЖС становится желаемым способом обеспечить наших сограждан жильем. При этом, как следовало из речи Никиты Сташишина, прогнозируется наращивание темпов строительства жилья всех видов — монолитного, кирпичного и деревянного.

На государственном уровне совершенствуются финансовые механизмы поддержки. В 2021 году ипотечные кредиты на ИЖС составляли 8%, в 2022 году — 12%, в 2023-м — 15%. В текущем году эта цифра достигла 18% от общего объема господдержки. Как подчеркнул замминистра, существенное внимание планируется уделять семейной ипотеке. В этой связи Министерством строительства и ЖКХ РФ подготовлен ряд законопроектов, нацеленных на создание механизма привлечения средств наших соотечественников для строительства индивидуальных домов по договорам строительного подряда — с применением счетов эскроу. Никита Сташишин заключил, что эти документы требуют согласованного, детального анализа, чтобы ряд соответствующих вопросов мог быть решен депутатами Госдумы в самой обозримой перспективе.



## ИЖС лучше МКД

## «Наемные дома» — почему бы нет?

В свою очередь, председатель Комиссии Госдумы по обеспечению жилищных прав граждан Галина Хованская коснулась в своем выступлении такого направления, как наемные дома социального назначения. Этот вид жилья рассчитан на те семьи, у которых нет возможности взять ипотеку. Кроме того, по словам Галины Хованской, такое новшество может быть полезным для очередников, военнослужащих, нуждающихся бюджетников (учителей и врачей), работающих в муниципальных учреждениях. Депутат продекларировала планы запуска пилотных проектов по созданию жилья такого типа в нескольких регионах России.

На заседании также выступили: вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз, председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин, председатель Комитета РСС по взаимодействию застройщи-

ков и собственников жилья, президент НКО «Ассоциация комплексного развития малых городов «Цивилизация» Виолетта Басина, президент Федерации ИЖС Рамиль Усманов. Также по ВКС к выступающим присоединился министр правительства Московской области по государственному надзору в строительстве Артур Гарибян, директор по работе с государственными органами Ассоциации деревянного домостроения Вадим Фидаров, директор по работе с региональными органами власти ГК «Самолет» Павел Шумов.

## Чего не хватает?

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз затронул в своей речи ряд наиболее острых проблем современного строительства. «Жильцам ветхих домов не удается самостоятельно улучшить жилищные условия. И хотя их мнение не учитывается, они могли бы проголосовать за включение своей территории в проекты комплексного развития территорий, позволяющие получить новое безопасное жилье. К со-

## Справочно

«Инфраструктурное меню» — это набор финансовых инструментов, позволяющий регионам привлекать для модернизации ЖКХ инфраструктурные бюджетные кредиты по низкой ставке, использовать механизм инфраструктурных облигаций и средства Фонда национального благосостояния.

жалению, сейчас такая возможность есть только у жителей многоквартирных домов», — заключил вице-президент НОСТРОЙ. Коснулся Антон Мороз и вопроса обеспечения жилищного строительства социальной инфраструктурой. Он конкретизировал две связанные с этим острые проблемы, которые необходимо решить.

Первая из них — нехватка земельных участков под объекты первостепенной значимости. Антон Мороз обратил внимание на то, что земельные участки в основном находятся в частной собственности либо уже заняты другими объектами, и требуются дополнительные средства, чтобы их освободить. Другая проблема — нехватка средств в местных бюджетах. Для ее решения, как пояснил вице-президент НОСТРОЙ, создано несколько механизмов строительства и передачи социальных объектов на баланс муниципалитетов. Но все они несут непрофильные затраты для компаний, возводящих жилье, и являются дополнительной нагрузкой на бизнес, что увеличивает себестоимость работ примерно на 20-25%. «Если рассматривать те российские субъекты, в которых сейчас рентабельность строительных компаний позволяет им нести нагрузку в виде строительства социальной инфраструктуры за свой счет, то таких регионов у нас получается крайне немного... Соответственно, остальные регионы оказываются в уязвимом положении, и требуется их дальнейшая поддержка», — охарактеризовал положение Антон Мороз.

Он добавил, что на решение вопроса обеспечения жилищного строительства социальной инфраструктурой нацелен комплекс мер, реализуемых в рамках «Инфраструктурного меню».

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СОВРЕМЕННАЯ КРОВЛЯ»

Максимальное покрытие  
На рынке материалов для обустройства крыш сохраняются позитивные тенденции

Алексей ЩЕГЛОВ

Производство кровельных материалов является важной частью строительного комплекса, и в среднем ежегодный спрос здесь составляет около 1 млрд кв. метров материалов. При этом любые оценки данного сектора являются приблизительными, так как имеются недостатки сбора и учета статистической информации, а ряд составляющих, которые используются при обустройстве крыш, например, многие типы изоляции (рулонная изоляция и т. п.), применяются и при возведении прочих систем зданий.

## Нестареющий шифер

Вместе с тем, некоторые сегменты рынка сравнительно точно просчитываются аналитиками. К ним, в частности, относится старый добрый шифер, который, впрочем, тоже является малой частью длинного списка хризотилцементных материалов. В России спрос на шифер носит устойчивый характер, и за 2022 год объем его производства даже вырос на фоне сокращения спроса на металлические кровельные материалы, ондулин и некоторые другие. Эта позитивная динамика закрепилась в последние полтора года. По данным компании «СМ ПРО», в апреле 2024 года производство шифера в РФ увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6,4% и составило 37,4 млн условных плиток. При этом увеличение производства в январе-апреле 2024 года к январю-апрелю 2023-го составило 3,8% — до 136,2 млн усл. плиток. И есть основания считать, что цифры прироста за май и последующие месяцы будут не хуже апрельских значений, так как на пике строительного сезона производство традиционно следует за потреблением с небольшим временным лагом. Так, в апреле 2024 года потребление шифера в РФ увеличилось по отношению к апрелю 2023-го на 8,5% — до 33,9 млн усл. плиток, а за январь-апрель 2024 года к январю-апрелю 2023 года его прирост составил 7,2% — до 121,2 млн усл. плиток.

Одновременно статистика свидетельствует, что, несмотря на существенное удорожание компонентов производства за последний год (тарифы на перевозку, энергия и т. д.), производителям удается удерживать цены на шифер на стабильном уровне. В апреле 2024 года средневзвешенная цена производителей (без НДС и доставки) листов хризотилцементных в РФ увеличилась к марту 2024 года всего на 0,5% и составила 22 175 рублей за тысячу усл. плиток.

Вместе с тем отметим, что выпуск более «традиционных» волнистых видов хризотилцементных листов с начала 2024 года уменьшился на 5,7% к аналогичному периоду 2023 года — до 59 млн усл. плиток. Напротив, выпуск хризотилцементных листов (плоских) в РФ с начала 2024 года увеличился на 12,5% к аналогичному периоду 2023 года — до 77 млн условных плиток. Эта тенденция во многом следует за вкусами конечных потребителей. Производители делают акцент на более эксклюзивных видах этого материала, и теперь на отечественном рынке, где в последние годы преобладали волнистый серый шифер, производится и продается все больше вариантов плоских шиферных листов самой разнообразной расцветки, часть из которых дополнительно покрывается лаком.

В рост идут и другие направления по производству кровельных материалов. Например, в I полугодии 2024 года потребление минеральной изоляции в России повысилось на 8%. Далее, по итогам I полугодия 2024 года потребление утеплителя из каменной ваты увеличилось на 6-7%, из стекловолокна — на 10%.

Важно, что восходящая динамика уже позволила производителям инвестировать существенные средства в развитие индустрии. По оценке Кровельного союза, уже к 2026 году в России должно появиться около 8 новых предприятий по выпуску минеральной изоляции, что позволит не только удовлетворить запросы строительной отрасли, но и насытить рынок, увеличить на нем конкуренцию за потребителя. Ожидается открытие заводов и в других сегментах.

## Ключевой материал

Новые виды продукции регулярно появляются и в тех сегментах, где традиции десятилетиями преобладали над новациями. Это, например, относится к сегменту битумных и битумно-полимерных кровельных и гидроизоляционных материалов. В 2023 году российскими предприятиями было выпущено 442 571 тыс. кв. метров такой продукции, что на 3,2% превышает результаты 2022 года. Ее производство в январе 2024 года выросло на 20% к уровню января прошлого года и составило 20 848,6 тыс. кв. метров. Этот рост продолжился в последующие месяцы. Цены на эту продукцию начинаются от 250 рублей за кв. метр, но целый ряд производителей вышел на рынок с более дорогими изделиями, которые обеспечивают лучшие гидроизолирующие параметры и долговеч-

## Эффекты замещения

Увеличение производства, поддержанное оживлением малоэтажного строительства, в первые месяцы этого года идет и в сегменте самого распространенного на рынке материала — кровельной черепицы. Увеличивается и разнообразие ассортимента этих материалов. В частности, компанией «Тегола» недавно освоен выпуск гибкой черепицы нового поколения Unica. При ее изготовлении верхний слой базальтового гранулята G-EVO обрабатывается по отдельной технологии и дополнительно используется SR-армированные черепицы стеклохолстом. Также в России завершено импортзамещение основы для кровельных ПВХ-мембран, что сохранило их непрерывный выпуск, и ряда других компонентов кровельных изделий (элементов обеспечения вентиляции подкровельного пространства, некоторых видов аэрозолей и т. д.).

В целом, в борьбе за внимание клиентов производители все больше будут делать акцент на разнообразии и качестве выпускаемой продукции.

«Соперничество всегда подталкивает к развитию и переходу на более совершенный уровень. В борьбе за клиента промышленники скорее будут делать ставку на качество, чем на стоимость и доступность продукции», — отмечает руководитель направления «Минеральная изоляция» компании «Технокол» Василий Ткачев.

Прогнозируемый рост ВВП в пределах 3,5%, важной составляющей которого станет увеличение объемов строительства, и в особенности, ИЖС (прибавившего с начала года 20%), станет хорошим драйвером для индустрии почти всех типов кровельных материалов в 2024 году. Ее дальнейшему развитию будут также способствовать рост промышленности и некоторые другие факторы.

А ввиду того, что на рынке достигнуто относительно плотное насыщение разными видами продукции, у покупателя появится больше выбора. «Одной из важных тенденций 2024 года станет растущая конкуренция между разными материалами», — прогнозирует исполняющий директор Национального кровельного союза Анна Молчанова.

При этом на кровельном рынке отмечается острый дефицит профессиональных кадров. Решение этой проблемы требует как коллективных усилий кровельного сообщества, так и частных усилий конкретных компаний, некоторые из которых уже пошли по пути организации учебных курсов и выдают квалификационные аттестаты закончившим их кровельщикам.

Лилия ЖУКОВА, заместитель генерального директора «Газпромнефть — Битумные материалы»: «Мы первыми среди российских производителей битума начали выпуск рулонных битумных и битумно-полимерных материалов. В настоящее время кровельные материалы под маркой «Брит» применяются при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов промышленного и гражданского строительства по всей стране. Наше предприятие производит продукты для устройства водоизоляционного ковра в конструкции плоской кровли и гидроизоляционных слоев в подземных конструкциях, их характеристики полностью соответствуют нормативным требованиям и отвечают запросам рынка. Эта продукция наилучшим образом подходит как для традиционных кровель, так и для эксплуатируемых, а также активно используется в фундаментах различной глубины заложения. Рулонная гидроизоляция «Брит» быстрее разогреться при пониженных температурах, обладает высокой адгезией к различным основаниям и отлично компенсирует неровности основания».



**100+ TECHNO BUILD**

XI Международный строительный форум и выставка

1-4 октября 2024  
Екатеринбург

forum-100.ru

25 270 посетителей

505 экспонентов

900 спикеров

220 секций

25 стран

\*показатели 2023 года

РЕКЛАМА

VI МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

18-19 СЕНТЯБРЯ / 2024

ПЕРМЬ  
ОТЕЛЬ HOLIDAY PERM

Организатор конференции: МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор конференции: MALININ GROUP

Спонсор конференции: PETROMODELING

Генеральные информационные партнеры: ФУНДАМЕНТЫ, Инженерная защита территорий, зданий и сооружений, ДОРОГ, Инженерная защита территорий, зданий и сооружений, Геоинфо, Ветеринарные услуги, ТОО

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 925 57-57-810

РЕКЛАМА



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

За 18 лет, прошедших с даты создания Национального кровельного союза и определения кровельного рынка как субъекта строительной индустрии, он стал гораздо более профессиональным и организованным. Да, есть еще много не до конца решенных вопросов, но тем не менее непрерывно и поступательно кровельный рынок растет и развивается. О перспективах и проблемах отрасли «Стройгазете» рассказал председатель правления Национального кровельного союза, генеральный директор проектно-строительной компании «Алтеc» Александр ДАДЧЕНКО.



**Александр Юрьевич, что сегодня понимается под кровельным рынком?**

Как ни странно, но в 90% случаев под этим понятием имеют в виду рынок строительных материалов, то есть производителей и поставщиков. И это очень ограниченная точка зрения. Кровельный рынок — это сегмент строительной отрасли, представленный подрядными компаниями и индивидуальными предпринимателями, которые выполняют работы по возведению крыш, специализированным проектными организациями, проектирующими крыши, производителями и поставщиками материалов, используемых при строительстве крыш, а также прочими компаниями, предоставляющими услуги для всех занятых в перечисленных выше процессах. То есть на кровельном рынке среди прочих представлены логистика, бухгалтерские и юридические услуги, рекрутинг и многое другое.

Также к кровельному рынку, безусловно, относятся потребители и пользователи крыши — как профессиональные (заказчики, генподрядчики, эксплуатирующие организации), так и индивидуальные владельцы всех видов жилых и нежилых помещений.

**Что, по вашему мнению, будет способствовать развитию кровельной отрасли?**

Во-первых, дальнейшее развитие нормативно-технической базы. Национальным кровельным союзом разработано более двух десятков национальных стандартов на материалы и на требования к монтажу (ГОСТ), сейчас начата работа над межгосударственными нормативными документами (ГОСТ Р).

Во-вторых, развитие кровельного образования, повышение квалификации подрядчиков и заказчиков. Даже ведущие специалисты отрасли должны постоянно развиваться, обмениваясь опытом. Это возможно, если они участвуют в многочисленных мероприятиях и учебных программах.

**Очень много жалоб на состояние крыш жилых домов. Как вы видите ситуацию в сегменте служб эксплуатации ЖКХ и капитального ремонта?**

К сожалению, оценивая результаты и процесс ремонта и содержания подведомственных им крыш, можно сделать вывод, что организации, оперирующие средствами в сегменте ЖКХ и капитального ремонта, совершенно не мотивированы делать качественные крыши. Скорее всего, основные причины — недостаток специалистов и несовершенные механизмы оценки эффективности распределения средств. В результате вместо того, чтобы сделать один раз и хорошо, ремонты делаются часто и по минимально возможной планке качества. Современные технические и технологические решения с трудом пробивают себе дорогу в этом сегменте.

Например, уже много лет существует успешно зарекомендовавшая себя технология погодонезависимого капитального ремонта крыши, когда над зданием возводится специальное многоразовое и надежное временное укрытие. При капитальном ремонте крыш жилых домов без отселения это очень важная технология — и жильцов не зальет



## Нет дома без кровли

Как сделать качественную крышу и подготовить эффективные кадры для ее создания



при демонтаже старой крыши, и работы кровельщики могут вести круглый год, быстрее и качественнее, без оглядки на возможные погодные катаклизмы. На рынке работают организации, предоставляющие подобные временные укрытия в аренду, но среди их клиентов нет организаций из ЖКХ и фонда капитального ремонта.

Уже хрестоматийная головная боль организаций ЖКХ — сосульки на крышах. Из года в год перед наступлением зимнего сезона в СМИ начинают обсуждать эту проблему и искать «волшебную таблетку». Однако есть только один надежный и проверенный способ решения этой проблемы — приведение температурно-влажностного режима чердака в нормальное (нормативное) состояние. Национальный кровельный союз давно разработал на эту тему очень хороший и грамотный стандарт — Региональный методический документ (РМД) Санкт-Петербурга 23-27-2018 «Рекомендации по нормализации температурно-влажностного режима неотапливаемых чердачных помещений». Там, где требования этого документа учитывались при ремонте крыш и чердаков, проблемы сосулек и связанных с ними протечек больше нет. Положения этого документа могут быть использованы специалистами и в других регионах.

**Наш потребитель нередко зависел от импортных поставок. Как в нынешних условиях решается этот вопрос?**

Кровельная отрасль уже давно обеспечена материалами отечественного производства. Многие иностранные бренды локализовали производство в России. Импортные поставки касались в первую очередь материалов для нетипового и уникального строительства. Но и сейчас, несмотря на санкции, мы не испытываем дефицита материалов, в том числе и импортных. Иное дело, что они стали дороже из-за усложненной логистики.

Трудности в другом: оборудование, на котором производятся многие материалы, — преимущественно иностранного производства. Рано или поздно возникнут проблемы с получением запчастей, отладкой программного обеспечения. Каждый производитель по-своему пытается решать технические проблемы по мере их возникновения, но комплексного предложения со стороны машиностроительной отрасли пока, к сожалению, нет. Ограничение доступа к импортным комплектующим и технологиям, удорожание и увеличение сроков ремонтов оборудования сейчас оказывает значительное влияние не только на нашу отрасль.

**Расскажите про наиболее интересные российские технологии и решения.**

Одно из самых любопытных и инновационных решений последних лет — применение в строительстве кровли изделий из стеклокомпозита. Развитие отечественного производства специальных смол и стекловолокна существенно удешевило производ-

ство различных изделий из стеклокомпозита для строительства. Проектно-строительной компанией «Алтеc» сравнительно недавно был разработан и реализован проект, не имеющий аналогов в мире, — кровля самой большой в Европе мечети пророка Мухаммеда «Гордость мусульман» в городе Шали (Чеченская Республика). Это современное здание архитектор представил таким, чтобы купола напоминали перевернутые фарфоровые чашки: белые, матовые и без стыков. Куполов на комплексе зданий мечети более 80 штук разного размера. Классическими материалами такие требования реализовать невозможно. Мы применили формованный стеклокомпозит по технологии, использовавшийся, например, для элементов экстерьера Центра имени Ицхака Рабина в Израиле, стен здания Музея современного искусства в Амстердаме и вокзала высокоскоростных поездов в Медине. Определившись с материалом и технологией, мы разработали модель куполов, которая не только учитывала бы прочность, но и была бы подвижной и безболезненно реагировала на перепады температуры. Изготовили все детали этих куполов российские специалисты в Подмоскowie, Туле и Санкт-Петербурге.

**В контексте роста цен на стройматериалы — насколько их подорожание отражается на работе кровельщиков?**

Если под кровельщиком понимать рабочего, монтирующего кровлю, то подорожание материалов на его работе никак не отражается. Здание не может жить без кровли. Значит, она должна быть построена.

**Почему в России минимально полезное использование крыш и будет ли меняться ситуация?**

На самом деле количество эксплуатируемых и озелененных крыш у нас в стране не такое уж и маленькое. Ваша оценка основана на том, что зачастую, прогуливаясь или проезжая по эксплуатируемой крыше, вы даже об этом не догадываетесь.

В значительной степени расширение применения технологии эксплуатируемых и озелененных крыш зависит от стимулирующих решений региональных властей. Например, застройщики охотнее будут внедрять в практику такие решения, если на местном градостроительном уровне будут засчитываться площадь озелененной крыши в необходимую площадь озеленения конкретного проекта.

## «СОВРЕМЕННАЯ КРОВЛЯ»

Кстати, особым образом спроектированные эксплуатируемые крыши могут решить проблемы с ливневой канализацией во многих городах. В феврале на Всероссийском кровельном конгрессе была представлена современная технология водо-накапливающих крыш. Суть этой новинки — задерживать при сильном ливне значительную часть воды в конструкции крыши, а не скидывать ее разом в ливневую канализацию, которая и так в этот момент сильно нагружена. А немного позже, по окончании сильного дождя, накопленная вода постепенно сливается в уже свободную ливневку. Внедрение этой технологии в практику поможет региональным властям за счет стимулирования застройщиков возводить такие крыши с системой водоаккумуляции, решить проблему подтопления городов во время все учащающихся ливневых дождей.

**Насколько актуален вопрос пожарной безопасности при строительстве и эксплуатации крыш?**

Это вопрос безопасности и жизни людей, поэтому он всегда актуален при любом строительстве и эксплуатации, не только крыш, но и зданий в целом.

**Если говорить о рынке ИЖС, то прежде у частных владельцев вариантов было немного, и в ходу, как правило, были или жестяные крыши, или шифер. Теперь же популярна черепица, иногда металл и пр. Какой материал выбрать, чтобы был и качественный, и долговечный, и не очень дорогой?**

Это распространенная ошибка частных застройщиков — выбирать кровельный материал.

Выбирать надо, в первую очередь, грамотного подрядчика и/или инженера. Он поможет спроектировать конструкцию кровельной системы с учетом требований действующих нормативов в зависимости от климата того региона, где будет построено здание, и подобрать все необходимые для этого материалы. Крыша — это сложная инженерная система, в которой важно все вплоть до каждого самореза. Без такого подхода можно положить материал и красивый, и качественный, и долговечный, и дорогой, а крыша будет течь уже меньше, чем через год.

**Насколько остро стоит вопрос дефицита кадров, их подготовки, профессионального обучения?**

С момента появления нашей организации, то есть еще в 2006 году, мы озаботились созданием собственного учебного центра в Санкт-Петербурге, проводили масштабные конкурсы молодых кровельщиков (Чемпионаты России в 2007 и 2008 годах во время выставок MosBuild в Мос-

кве, Международный чемпионат кровельщиков в Санкт-Петербурге в 2009 году и другие). Однако скоро стало ясно: эти меры не могут решить поставленных задач по возрождению системы профориентации и обучения кровельщиков в масштабе целой страны. Конкурсы профессионального мастерства хороши только при наличии системы подготовки: если кто-то из молодых зрителей вдохновился увиденным, но ему будет куда пойти учиться, то результата не будет. А одного класса, работающего в условиях самооплачиваемости, на всю страну было явно недостаточно.

В 2012 году было принято решение сменить тактику: не работать за систему образования, а помогать ей развиваться. Первым шагом на этом пути стала разработка профессионального стандарта. Планировалось, что внедрение через стандарт профессии новой системы квалификаций, сложившейся в 1990-е годы, поможет уйти от устаревшей системы Единых тарифно-квалификационных справочников (ЕТКС) и в перспективе внести коррективы в образовательный стандарт. Без обновления образовательного стандарта внедрение новых технологий в систему среднего профессионального образования (СПО) было невозможно.

Поставленные задачи были реализованы: в 2014 году Министерство труда утвердило разработанный Национальным кровельным союзом профессиональный стандарт «Кровельщик», в 2017-м Министерство образования ввело новый образовательный стандарт. Пока разрабатывалась эта нормативная документация, регулярно проводились переговоры с руководителями колледжей из разных регионов. Сначала интерес со стороны руководителей учебных заведений был, мягко говоря, слабым. Сейчас ситуация коренным образом изменилась.

Первой ласточкой в деле внедрения обучения по профессии «Кровельщик» в СПО стало начало сотрудничества Национального кровельного союза с Колледжем архитектуры, дизайна и реинжиниринга Москвы «26 КАДР», начавшееся в 2014 году. Руководству колледжа удалось добиться выделения бюджетных мест, оборудовать два класса, найти мастеров производственного обучения, запустить образовательный процесс. Колледж «26 КАДР» стал полигоном, на котором выявляются все «узкие места», все проблемы преподавания и организации учебного процесса по профессии «Кровельщик» в системе СПО.

В настоящее время обучение по профессии «Кровельщик» ведется уже в нескольких учебных заведениях страны, что, несомненно, еще крайне мало, но сейчас уже есть уверенность, что их количество будет расти.



## Сад на крыше

Российские материалы могут производиться в три смены



Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Современное строительство предполагает использование каждого метра дорогой городской земли. Одно из самых эlegantных решений — озелененные крыши — стилобаты, внутри которых девелоперы размещают различную инфраструктуру, рекреационные зоны на высоте, террасы и т. д.

Что нужно сделать для того, чтобы все крыши стали цветущими садами, и что этому мешает, «Стройгазета» поговорила с консультантом по системам эксплуатируемых кровель и кровельного озеленения Сергеем ЯШЕНКОВЫМ (ООО «Дренажный Элемент», производство материалов Ру-Дрейн).



**Насколько сегодня распространены эксплуатируемые озелененные кровли, и что мешает тому, чтобы таких крыш стало больше?**

В современном строительстве они довольно распространены: большинство внутридворовых территорий новых проектов являются кровлями стилобатов и паркингов. Если вы пройдете по Москве, даже по «старой Москве», где есть новые проекты, то в большинстве из них будут озелененные кровли.

**В чем преимущество озелененных кровель кроме того, что это красиво и помогает использовать территорию по максимуму?**

Они помогают снизить энергопотребление при жаре, сохранить тепло при холоде. Зеленая кровля дает возможность снизить нагрузку при дожде, потому что вода не сразу уходит с кровли в систему канализации, а сначала задерживается на озелененной крыше. И, конечно же, такие территории позволяют сделать жизнь в городе гораздо комфортнее. При новом строительстве, если это заложено в проекте, фактически можно сделать любое озеленение и получить любой результат — пруды, озера, поля для гольфа. Цельный лес можно высадить на кровле, лишь бы хватило бюджета и заказчика и выдержала конструкция.

**Как определяется, как должна быть устроена озелененная кровля?**

В России существуют два регламента — в СП 17.13330.2017 СНиП II-26-76 «Кровли» есть раздел «Озелененные кровли», и есть ГОСТ Р 58875-2020 «Озеленяемые и эксплуатируемые крыши зданий и сооружений». Эти два документа очень подробно расписывают, из чего должен состоять состав «приорога» озелененной кровли. Также в СП прописаны требования к материалам, которые должны использоваться на озелененной и эксплуатируемой кровле.

Мы работаем по стандартам и технологиям, разработанным в Германии. Компания «Дренажный Элемент» создавала как производство каждого метра дорогой городской земли. Одно из самых эlegantных решений — озелененные крыши — стилобаты, внутри которых девелоперы размещают различную инфраструктуру, рекреационные зоны на высоте, террасы и т. д. Мы и сами часть материалов ZnCo возили из Европы, потому что было дешевле купить там, чем производить в России. Сейчас мы производим в России все материалы в полном соответствии с СП. Причем мы полностью контролируем весь цикл работ, прорабатываем решения, даем рекомендации, предоставляем технологические карты монтажа и следим за тем, чтобы монтаж был сделан правильно. Наши материалы достаточно просты в использовании, не требуют сварки, сложных соединений, но нужно внимательное обращение, укладка в соответствии с нашими рекомендациями.

**Достаточно ли сегодня объем производства материалов?**

Сегодня у нас производство стабильно загружено для работы в одну смену, но мы вполне можем работать в три. У стройки есть сезонность, чаще всего работы, где используются наши материалы, не делаются зимой, но с наступлением весны и до глубокой осени работа идет, и когда у нас большие заказы, мы довольно легко можем сделать так, чтобы производство шло в две смены.

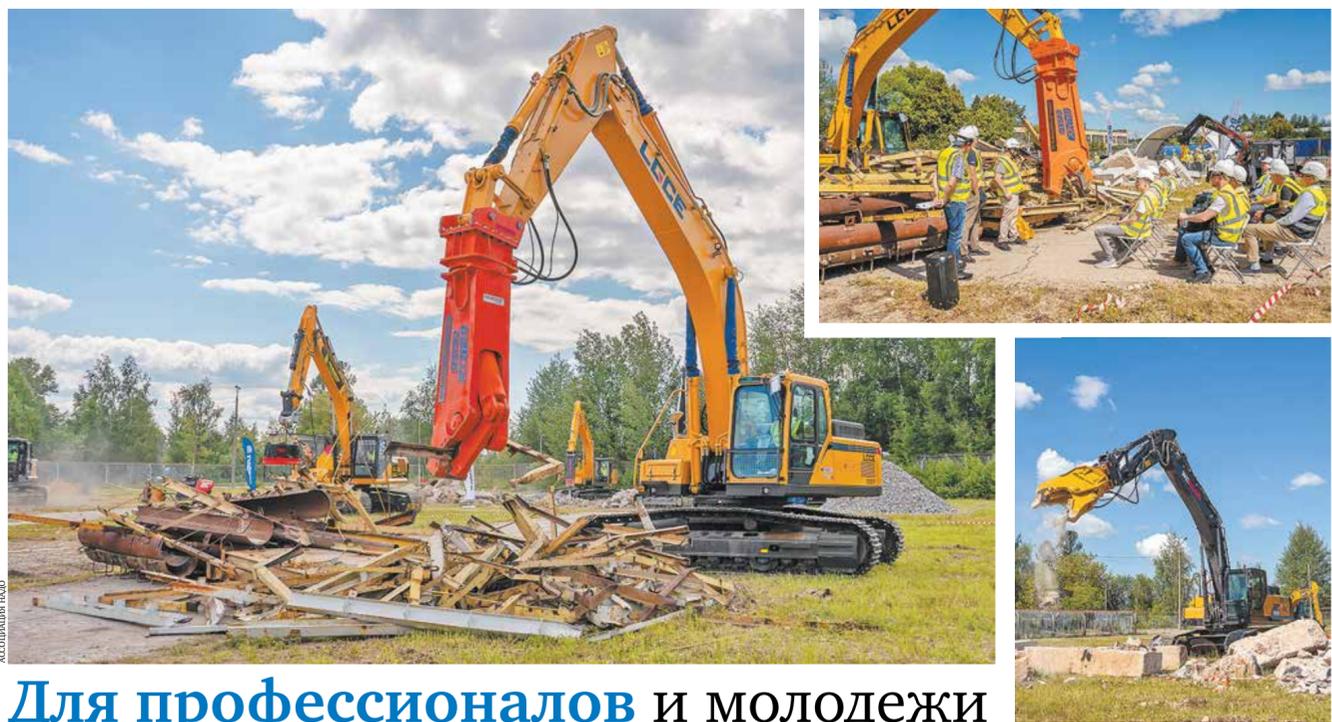
**То есть мы можем говорить, что по своей части стройки мы полностью импортозаместились?**

Да, мы производим все материалы, которые необходимы для озеленения крыш, начиная с противокоррозийной защиты, заканчивая кровельными субстратами, которые следуют в соответствии с СП и ГОСТ использоваться на крыше.

Материалы должны обладать определенными характеристиками. Запуск самого производства продолжался очень долго, потому что мы искали поставщиков сырья. Немцы, например, делали все из вторичного сырья. У нас же, к сожалению, стабильного качества вторичного сырья нет, поэтому мы используем первичное сырье. Проведенные испытания показали, что у нас получилась прочность материала даже выше, чем у немцев.

Кроме того, мы добавляем мощности. Тут импортозамещение пока не полное: оборудование, на котором производятся наши материалы, у нас еще не делается. Если первые линии мы покупали в Италии, то сейчас заказываем в Китае. Сегодня уже производятся и едут в Россию две новые линии по изготовлению материалов.

Надеюсь, что из окон городских квартир мы будем видеть не черные, технические крыши, а зеленые зоны отдыха. Сад на городской крыше в России — достижимая реальность.



## Для профессионалов и молодежи

### На полигоне МАДИ в Московской области отметили традиционный День демонтажника

Владимир ТЕН

Организатором мероприятия при поддержке Минстроя России стала Национальная Ассоциация Демонтажных Организаций (НАДО), которая является единственной в России структурой, объединяющей профессионалов этой отрасли.

По итогам первого Международного Демонтажного Форума в России, состоявшегося в 2020 году, 25 демонтажных организаций страны подписали соглашение о создании соответствующей Ассоциации. Руководители компаний — лидеров отрасли пришли к общему мнению о необходимости совместной работы и достижения фундаментальных целей: создания стандартов и правил, повышения прозрачности, конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности отрасли, взаимодействия с государственными органами по законодательным инициативам и пр.

В настоящее время членами Ассоциации являются более тридцати компаний, которые специализируются на сносе и демонтаже зданий и сооружений, алмазной и канатной резке, переработке и утилизации отходов, очистке от загрязнений.

В этом году на мероприятии свои технологии, технику и оборудование представили АО «ТВЭЛ», ООО «ДаймондТек Констракшн», ООО «ХаммерМастер», ГК «Техцентр Гранд», ООО «Русбизнесавто», ООО «Строительные машины», ООО «Технодом» и другие.

#### Уникальный формат

Мероприятие является единственным демонстрационным событием в отрасли для профессионалов по сносу и рециклингу, где представлены новейшие инновации и технологические решения. Участники посещают обучающие семинары, посвященные безопасной эксплуатации спецтехники с различными видами навесного оборудования для демонтажа и рециклинга. Им демонстрируют ввод оборудования в эксплуатацию и разъясняют этапы и правила всего процесса. В этот раз эксперты рассматривали примеры



наиболее распространенных ошибок и поломок, возникающих из-за неправильной первоначальной настройки и дальнейшей эксплуатации специальной техники, делились опытом исправления таких недочетов.

Самой собой, в мероприятии приняли участие и поставщики техники и оборудования, которые напрямую пообщались с представителями заказчиков.

Также состоялась демонстрация продуктов и услуг, во время которой представители подрядных организаций была представлена уникальная возможность управления и использования техники и оборудования прямо на площадке мероприятия. Кроме того, появилась возможность рассказать об особенностях профессии, заинтересовать молодежь, поскольку есть дефицит квалифицированных кадров.

День демонтажника предполагает возможность плотной коммуникации молодежи и подрядных организаций, представители которых рассказывают об особенностях своей деятельности, интересных проектах и технологиях, очистке от загрязнений и на практике демонстрируют нюансы профессии. А учащиеся профильных вузов и сузов напрямую знакомятся с потенциальными работодателями, компаниями-подрядчиками, которые могут рассмотреть возможность стажировки для начинающих специалистов.

#### Победители и награды

Ассоциация НАДО совместно с ООО «ДаймондТек Констракшн» впервые в России провели соревнования по алмазной резке на Дне демонтажника 2024. «Приглашаю своих коллег по цеху вписать свое имя в историю профессиональной алмазной резки! Получите уникальный шанс выйти за рамки обыденной работы», — заявил генеральный директор ООО «ДаймондТек Констракшн» Кирилл Симбирцев перед началом мероприятия.

Кстати, соревнования прошли в двух дисциплинах — работа на стенорезной машине и сверление бетона. Соревнования проводились на универсальной стенорезной машине Pentrunder СВК и установке алмазного бурения Hilti DD 250 230 V. Необходимые расходные материалы предоставила ГК «Системный специалист». Как и полагается, после выявления победителей им были вручены денежные призы и награды от Ассоциации НАДО.

Между тем, АО «ТВЭЛ» Росатома, ставшее спонсором алмазных технологий и соревнований по алмазной резке, представило на мероприятии свою алмазную пилу, которая является ярким образцом импортозамещения, созданным отечественными специалистами для строительных работ и работ по выводу из эксплуатации ядерно-радиационно опасных объектов.



Как сказал руководитель проекта «Алмазные Канатные Пилы» АО «ТВЭЛ» Ринат Шайхутдинов: «Пневмоэлектрическая алмазная канатная машина — уникальное оборудование для демонтажа промышленных объектов, созданное в Росатоме в рамках проекта по импортозамещению. Производство такого оборудования в России позволит преодолеть зависимость от импортных аналогов и гарантировать доступность на рынке не только самого продукта, но и комплектующих, а также сервисного обслуживания и диагностики».

Остается только сказать, что победителем по алмазной резке железобетона стала команда «ДаймондТек Констракшн». Владимир Сокурено завоевал титул Национального чемпиона соревнований по алмазной резке 2024 и одержал победу в дисциплине «Дисковая резка». Евгений Гербулов стал победителем в дисциплине «Алмазное бурение». Участники соревнования показали выдающиеся мастерство и преданность своему делу, что произвело большое впечатление на зрителей и жюри.

## Умный термостабилизатор

### Искусственный интеллект поможет сохранить вечную мерзлоту



Алексей ТОРБА

Руководитель Центра геокриологических и геологических исследований Научно-исследовательского, проектно-исследовательского и конструкторско-технологического института оснований и подземных сооружений (НИИОСП) имени Н. М. Герсеева АО НИЦ «Строительство» Андрей Алексеев стал участником полуфинала IV Всероссийского конкурса управленцев «Лидеры строительной отрасли». Этот конкурс проводится Всероссийским центром национальной строительной политики при поддержке Минстроя России, отраслевых институтов, объединений и союзов. Он призван выявлять и поддерживать талантливых профессионалов и повышать престиж специальности посредством публичной демонстрации достижений и лидерских качеств управленцев — участников конкурса.

По результатам конкурса формируется кадровый резерв, создаются экспертные рабочие группы для устойчивого развития. В 2024 году в конкурсе приняли участие более 18 тыс. человек из 73 регионов РФ. Очный финал, включающий в себя групповые и индивидуальные оценочные мероприятия, форсайт-сессии с участием ключевых лиц строительной и торжественное награждение победителей конкурса, пройдет в преддверии Дня строителя, с 8 по 11 августа в Волгограде на стадионе «Волгоград Арена».

Андрей Алексеев предложил на рассмотрение комиссии конкурса интегрированную систему автоматизации процессов термостабилизации грунтов оснований фундаментов зданий и сооружений в Арктике. Востребованность такой системы велика в связи с потеплением климата, усложняющим строительство в этом регионе. Сохранение мерзлых грунтов в естественном состоянии, то есть при отрицательной температуре, в основании зданий и сооружений обеспечивается применением систем термостабилизации, к которым можно отнести проветриваемое подполье, сезонные и постоянно действующие охлаждающие устройства, трубы и каналы с искусственной или естественной вентиляцией. Применение таких конструкций существенно усложняет строительство и эксплуатацию сооружений в арктической зоне, поэтому снижение их себестоимости весьма актуально.

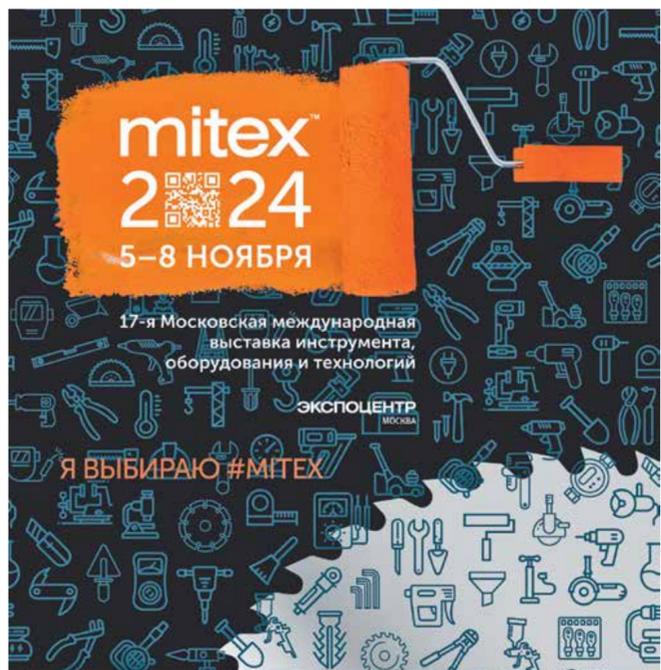
Предложенное Андреем Алексеевым решение основано на использовании результатов геотехнического мониторинга, получая которые можно с помощью искусственного интеллекта (ИИ) обеспечить работу систем термостабилизации грунта в оптимальном режиме. Это также повысит безопасность зданий и сооружений и позволит совместить все системы, обеспечивающие их жизнедеятельность, что особенно актуально для крупных объектов. Применение интегрированной системы автоматизации процессов термостабилизации также даст возможность избежать аварий и в автономном режиме обеспечить оптимальный температурный режим грунтов основания при минимальных энергетических затратах, что особенно важно для гражданских зданий, где за энергию платит потребитель, в том числе жилец.

Разработка Андрея Алексеева включает систему геотехнического мониторинга в автоматическом режиме следующих контролируемых параметров: температура грунтов основания, деформация фундаментов, уровень подземных вод, температура воздуха и скорость ветра (в вентилируемых подпольях и за пределами контура здания), температура охлаждающих устройств и объем отводимого воздуха. В нее входят также система анализа и прогноза температурного режима грунтов основания и система термостабилизации, состоящая из компонентов сезонного и постоянного действия, вентилируемых труб, каналов, решеток и других устройств.

Искусственный интеллект обеспечивает снятие показаний контролируемых параметров при геотехническом мониторинге с определенной периодичностью. Затем он собирает и анализирует результаты геотехнического мониторинга, выявляет тенденции изменения контролируемых параметров и прогнозирует их эволюцию в краткосрочной и долгосрочной перспективе, анализирует их и на основе полученных данных рассчитывает несущую способность и деформацию грунтов, сравнивает полученные значения с предельно допустимыми значениями как по температуре, так и по деформациям. В дальнейшем ИИ выполняет расчет для поддержания требуемого температурного режима грунтов основания и включает систему их термостабилизации.

Элементы этой системы уже использовались в тестовом режиме на электростанциях «Ямал СПГ» и Якутской ГРЭС-2. «В настоящее время ведущие нефтегазовые компании России разрабатывают автоматизированные системы геотехнического мониторинга, а также программные комплексы для анализа и про-

гнозирования последующих данных. Следующим шагом должны быть разработка и внедрение предлагаемой мной системы. Уверен, что в ближайшее время на крупных ответственных сооружениях будут применяться такие разработки», — пояснил «Стройгазете» Андрей Алексеев.



# Управляй и измеряй

## Что нужно учесть при эксплуатации высотных зданий?



Юлия СОЛОВЬЕВА,  
генеральный директор  
ООО «Высота-Сервис»

Эксплуатация зданий и сооружений — непростая и интересная отрасль, направленная на предоставление высокого уровня сервиса, безаварийного обслуживания инженерных коммуникаций, внедрение инновационных решений и управление энергоэффективностью сложных строений. При этом данное направление — низкомаржинальное, поскольку спрогнозировать множество ситуаций, приводящих к выходу из строя оборудования или нарушению конструктивных особенностей здания вследствие результатов жизнедеятельности собственников, сервисных служб, гостей жилищных комплексов, к дорогостоящему ремонту, невозможно.

### Замерять NPS

Маржинальная прибыль объекта — когда собственники принимают ставку содержания и исправно платят за него. Прибыль для компании — это превышение доходов (маржинальной прибыли) над расходами с учетом налогов, отчислений в соцфонды, фонд оплаты труда, на материалы и текущий ремонт. Как правило, 10% — стандартная доходность, закладываясь управляющей компанией (УК) при 100% сборе по ставке содержания. Эта доходность обеспечивает своевременное исполнение всех обязательств по содержанию объекта и оперативное реагирование, а также решение непредвиденных ситуаций на объекте.

Но исследования рынка Москвы показывают, что не все собственники считают необходимым оплачивать содержание и ремонт недвижимости. Сегодня в отрасли сложилась ситуация, когда 77% граждан исправно платят за жилищно-коммунальные услуги. Еще 11% граждан оплачивают свои счета в течение трех месяцев после наступления даты платежа, 7% — в течение полутода. Еще 2,5% — те, кто считает эти услуги чем-то вроде бесплатных благ.

В каком случае собственники принимают ставку содержания? Когда имеется высокий уровень лояльности к компании.

Расходы на объекты, в свою очередь, — постоянно меняющаяся величина в зависимости от вида и класса объекта. Зачастую расходы превышают маржинальную прибыль, поскольку лояльность к службе эксплуатации — величина переменная и зависит от сезонного фактора, стадии жизненного цикла, степени заселения, сроков устранения гарантийных обязательств застройщиков.

Поэтому любой УК необходимо контролировать и регулярно измерять уровень NPS (индекс потребительской лояльности) к своим услугам, что позволит прогнозировать

уровень платежей для понимания маржинальной прибыли объекта в периоде. Необходимо проводить глубокую аналитику текущих расходов, управляя платежами, чтобы собранные средства в полном объеме своевременно покрыли обязательные ежемесячные платежи, связанные с содержанием и ремонтом и сезонными особенностями эксплуатации.

Если собственники не осознают, за что они регулярно платят, не видят работу УК, то возникает мысль о смене компании, начинается расшатывание ситуации в управляемом жилом комплексе через чаты, создание конфликтных ситуаций, что, безусловно, ведет к снижению инвестиционной привлекательности квадратных метров.

Поэтому крайне важно доводить до собственников недвижимости информацию об особенностях их многоквартирного дома (МКД), нюансы выстраивания системы эксплуатации и сервис-планов по обслуживанию.

### Высота имеет значение

УК несет ежедневные затраты на организацию и содержание зданий и сооружений. Особенно они существенны в высотных зданиях — многоэтажных строениях более 25 этажей (75 м). Из-за большой высотности планировка, конструкция и техническое оснащение таких зданий качественно отличаются от зданий меньшей этажности. Каждый проект уникален, поскольку решает специфические проблемы, возникающие при высотном строительстве: сильное влияние факторов окружающей среды (ветра, шума, перепадов температуры воздуха); обеспечение противопожарной защиты и безопасной эвакуации людей в чрезвычайной ситуации; сложности в устройстве систем вентиляции, теплоснабжения и отопления; большая концентрация кабельного оборудования и трубопроводов, протянутых в шахтах на огромную высоту; необходимость постоянного мониторинга основных несущих конструкций здания и грунтов основания и др.

Помимо явных отличительных черт во внешнем виде высотных зданий и сооружений, конструктивных особенностей, существуют и особенности их эксплуатации, сервис-планов, количества и квалификации задействованного обслуживающего персонала.

### Рассмотрим основные составляющие

**Клининг.** Уборка мест общего пользования — это преимущественно использование СВАП-технологий или размещение на больших этажах помещений уборочного инвентаря (ПУИ) с подключением водопровода и оборудованием сливными трапами. В высотках особое внимание уделяется увеличению частоты уборок в лобби, поскольку вследствие концентрации количества людей на 1 лобби в связи с высотой здания проходимость центральных лобби составляет по-

рядка 3 000 человек в день, что приводит к быстрому загрязнению.

**Фасады.** Учитывая, что на высоте более 75 метров по строительным нормам не допускается открытие окон квартир, а фасады зачастую выполняются из стекла или металла, возникает необходимость мойки фасадов. Это проблема, потому что не все промышленные альпинисты работают на подобной высоте, а на время работы влияют сильные ветра на большой высоте.

**Ремонт и обслуживание фасадов.** Основная проблема — их осмотр (в большинстве случаев возможен только посредством альпинистов), ремонт электрики и фасада только специализированными альпинистами.

Как правило, высотные МКД имеют многоуровневую парковку (2-3 этажа), а это насыщение дополнительными системами приточно-вытяжной вентиляции, насосными системами пожаротушения, спринклерной системой. Присутствуют откатные ворота, противопожарные — это все увеличивает трудоемкость процессов, требует наличия высококвалифицированного состава ИТР, соответственно, увеличивает затраты на фонд оплаты труда (ФОТ).

**Многоуровневая система ГВС/ХВС, отопления.** До 20 этажей — 1 зона, до 45 этажей — 2 зона, 60 этажей — 3 зона. Каждый периметр влетает за собой отдельные насосные станции, контуры, трубопроводы. У каждого насоса есть резервный, что увеличивает нагрузку на обслуживание вдвое.

Вытяжная вентиляция имеет дополнительные вентиляционные коробки на каждый уровень высоты от 25 этажей, до 45 и до 60 этажей, которые нуждаются в регламентном обслуживании, своевременной замене (также, как и система дымоудаления и подпора воздуха). Появляется много вентиляторов различной мощности.

В высотных зданиях нагрузка на лифтовое хозяйство безусловно выше. Лифты — более скоростные. В доме до 75 метров устанавливается лифт со скоростью движения 1 м/сек., в высотном — уже 2,5-4 м/сек.; из-за мощности лебедок, частотников эти лифты имеют длинные дорогостоящие ремни и более высокий износ.

**Придомовая территория.** Высотные здания специфичны тем, что на земельном участке малой площади сконцентрированы большие потоки людей — собственников и членов семей, гостей, сотрудников сервисных служб, курьеров. Территория, как правило, огорожена. Потоки людей необходимо разводить, регулировать, не допускать выхода из строя многочисленного оборудования, которое заложено в проект (серьезные слаботочные системы — контроль доступа: калитки на вход/выход, системы домофонии, считыватели ключей, подъемные ворота в паркинг, шлабаумы, камеры, считыватели отпечатков пальцев, Face ID).

### Нагрузка на ФОТ

Для обслуживания этих систем необходимо иметь в штате не просто техника-слаботочника для технического обслуживания самих систем, но и инженеров-программистов для постоянной регулировки программного обеспечения, заложенного в систему.

Модель высотных зданий предполагает наличие на первых этажах нежилых коммерческих помещений разной направленности — магазинов, автомоек, фитнес-залов, ресторанов, детских садов, сервисных служб. Распределение потоков клиентов и контура безопасности собственников жилых помещений, регулярный контроль за недопущением перенагрузок на общедомовые системы, контроль устройства инженерных коммуникаций и конструктива внутри нежилых помещений — все это в контуре ответственности управляющей организации МКД.

Таким образом, нагрузка на ФОТ только инженерно-технического персонала в 2-3 раза выше по сравнению с обычным домом. Необходимы высокая квалификация персонала и зачастую узкопрофильные компетенции.

Затраты на материалы, оборудование, выработка за нормо-час на оборудовании такого класса в высотных зданиях значительно выше.

### Не забываем про лояльность

В высотных зданиях количество собственников, как правило, не менее 500 человек, а значит, проживающих — 1-2 тыс. человек. Для УК важно замерять уровень их лояльности. Чаще всего это происходит путем опросов через мобильное приложение, обзвон, опросы. Основной вопрос для определения уровня лояльности — порекомендуете ли вы нашу компанию своим друзьям?

В отрасли ЖКК есть среднерыночная статистика, которая говорит о том, что, как правило, среди проживающих 10% лояльно настроенных собственников, 10% негативно настроенных, порядка 80% нейтрально настроенных. Работа с каждой из групп выстраивается индивидуально, учитывая особенности этих людей. А это уже большой блок работы социального взаимодействия, требующий привлечения административно-управленческого персонала, специалистов клиентского сервиса. Разрабатываются инструменты повышения лояльности для управления ожиданиями и вовлеченностью собственников в управление их недвижимостью. Зачастую УК сталкиваются только с требованиями собственников, которые забывают про свои обязанности.

Клиенты УК делятся на онлайн- и офлайн-потребителей. Соответственно, для первой категории разрабатываются TG-каналы, сайт, мобильное приложение. Для второй оборудуются удобные офисы, работающие в вечерние часы и выходные дни для личного приема, получения ответа на все вопросы, разъяснения необходимости проведения тех или иных работ, начислений в платежах.

Независимо от каналов взаимодействия для УК важно информировать о своей работе, подводить итоги и докладывать собственникам о результатах, обеспечивать прозрачность в начислениях и своевременное предупреждение об аварийных ситуациях/поломках и о планируемых работах.

Таким образом, очевидно, что высотные дома имеют свою специфику. Собственник квадратных метров в высотном МКД, насыщенном сложными инженерными коммуникациями, оборудованием, должен осознавать, что содержание и обслуживание общего имущества такого дома требует высокого уровня квалификации и компетенций специалистов. Обслуживающая дом УК должна иметь резервные фонды и мощности на содержание и оперативное решение нестандартных и аварийных ситуаций, которые могут произойти в результате жизнедеятельности собственников. Важный аспект: ответственность собственника не прекращается с покупкой квадратных метров, он несет бремя содержания всего общего имущества на протяжении всего жизненного цикла здания.

Антон МАСТРЕНКОВ

Столичные власти обещают, что уже к 2030 году рядом со станциями метро или станциями Московских центральных диаметров (МЦД) будут жить 93% москвичей. Но для этого в ближайшие шесть лет необходимо построить 39 станций на Рублево-Архангельской, Троицкой и Бирюлевской линиях подземки, а также продлить несколько существующих радиусов.

В последние годы в российской столице наблюдаются рекордные темпы метростроения — начиная с 2011 года протяженность линий подземки увеличилась в 1,7 раза, а количество открытых станций приблизилось к сотне. Безусловно, главным проектом этих лет стала Большая кольцевая линия (БКЛ), причем значимость кольца проявилась не только в объединении единым маршрутом разных районов города, но и в том потенциале транспортного развития, который раскрывает эта линия.

Надо сказать, что еще в ходе строительства Большого кольца была заложена возможность присоединять к нему новые радиусы метро. А сейчас уже проектируются и строятся несколько новых радиальных линий, связанных с БКЛ, в первую очередь идет о Троицкой, Рублево-Архангельской и Бирюлевской линиях.

Несмотря на некоторое общее снижение темпов и объемов строительства, в настоящее время активные работы ведутся на 16 станциях подземки. «Программа строительства метро в Москве продолжается. Всего в активной стадии строительства находится 11 станций метро на Троицкой линии, три — на Рублево-Архангельской, одна — на Сокольнической и одна — на исторической Кольцевой. При этом восемь станций мы планируем сдать и запустить до конца года», — рассказал глава департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов.

### Троицкая линия

Совсем недавно мэр города Сергей Собянин провел технический пуск первого участка новой Троицкой линии метро протяженностью 8,3 км с четырьмя станциями — «Новаторская», «Университет дружбы народов», «Генерала Тюленева» и «Тютчевская». «Мы осуществляем технический пуск по четырем станциям Троицкой линии метро — от БКЛ до МКАД. Всего этими четырьмя станциями будут пользоваться около 300 тысяч пассажиров на запуске, а далее — около полумиллиона. Остался последний, самый ответственный период: пусконаладочные работы, окончание отделочных и инженерных работ», — сказал Сергей Собянин, поручив строителям завершить все работы ко Дню города.

Предусматривается, что в перспективе первый пусковой участок Троицкой линии значительно улучшит транспортное обслуживание жителей больших московских районов Обручевский, Коньково и Теплый Стан, а также поселка завода Мосрентген. Кроме того, неподалеку от новых станций находятся Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы, другие крупные



## Великолепная семерка и «Потапово»

### До конца года в столице планируется открыть восемь станций метро на Троицкой и Сокольнической линиях

вузы и медицинские центры, а также один из крупнейших торговых моллов Москвы Мега Теплый Стан.

Еще три станции Троицкого радиуса — «Корниловская», «Бачуринская» и «Коммунарка» будут открыты позднее, к концу этого года. «До 2030 года мы планируем полностью запустить новую Троицкую линию метро. В ее составе будет 17 станций, она станет самым длинным радиусом, который выйдет за МКАД», — заверил заместитель мэра столицы по транспорту Максим Ликсутов. Ожидается, что с полным вводом Троицкой линии новые станции в пешей доступности получат более 850 тыс. жителей столицы.

### Сокольническая линия

Продолжается активное строительство и на Сокольнической линии — к осени на ней планируется достроить станцию «Потапово». Она станет новым конечным пунктом «красной» ветки и будет расположена в 2,4 км от станции «Коммунарка» Троицкой линии. Градостроители считают, что открытие станции значительно улучшит качество транспортного обслуживания активно развивающихся районов Новой Москвы.

В свою очередь, глава Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин подчеркнул, что продление Сокольнической линии до «Потапово» послужит имени Патриса Лумумбы, другие крупные

территории. «Строительство транспортной инфраструктуры стимулирует формирование новой и разнообразной застройки. Так, в зоне влияния будущей станции подземки по утвержденному градостроительному документу, например, Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), в поселении Сосенское можно построить еще порядка 3 млн кв. метров жилья и около 8 млн «квадратов» социальных, деловых и коммерческих объектов», — отметил Владимир Жидкин.

### Инновации и архитектура

Важно отметить, что при строительстве станций метро активно применяются новые технические решения, а также яркие и оригинальные архитектурные концепции. Это относится и станциям, которые предполагаются открыть в этом году. Так, «Потапово», например, станет первой наземной отопляемой станцией в Москве. Для этого внутри здания установят необходимое количество вентиляционного оборудования, на путевых стенах — двойные стеклопакеты, а также дополнительно утепят вестибюли.

Что касается образца высококлассной архитектуры, то им, безусловно, станет дизайн станции «Университет дружбы народов». Поскольку в шаговой доступности от нее расположены и другие крупные вузы, то тему оформления авторы проекта связали с молодостью, легкостью и весной, обыграв это

цветовой гаммой. Так, потолок, например, украсят кессоны, собранные из металлических профилей и выкрашенные изнутри в салатовые и голубые цвета. Такой же рисунок будет повторен на путевых стенах и в кассовом зале, а встроенные светильники создадут неравномерную игру света, за счет чего весь образ приобретет динамичность. Примечательно, что художественный облик станции дополнят мозаики из стекла, выполненные в фирменной гамме РУДН и расположенные над эскалаторным спуском и в пешеходном переходе. На одной из них будут изображены студенты, а на второй — композиция на тему дружбы народов.

### Задел на будущее

Уже сегодня метростроители занимаются перспективными проектами, реализация которых рассчитана на годы вперед. Так, например, в настоящее время продолжается проработка перспектив станции-призрака «Достоевская» (бывшая «Суворовская»). Напомним, строительство станции между «Новослободской» и «Проспектом Мира» на действующей Кольцевой линии было запланировано еще в 1988 году, однако из-за перепроектирования и проблем с финансированием эту идею отложили. «Это очень сложный проект. Необходимо не просто построить станцию на действующей линии метро, но и сделать это так, чтобы не останавливать движение поездов, а для этого нужно проложить обходные пути. Мы сейчас прорабатываем технологические решения для реализации этой сложной инженерной и строительной задачи. В целом, такой объем работ займет не менее пяти лет», — пояснил Рафик Загрутдинов.

Еще один перспективный проект — строительство одного из самых больших радиусов метро — Рублево-Архангельского. Линия протяженностью 18,5 км пройдет от делового центра «Москва-Сити» за МКАД до микрорайона Рублево-Архангельское. В ее состав войдут десять станций, при этом две из них уже открыты временно в составе БКЛ — «Деловой центр» и «Шеллиха». Несмотря на то, что в ближайшее время других открытий на этом направлении ждать не стоит, полный запуск, тем не менее, намечен уже на 2029 год.

А в 2027 году планируется завершить работы по строительству Бирюлевской линии метро. Сейчас на местах ведутся подготовительные работы, площадки освобождаются от инженерных коммуникаций, сооружаются строительные городки. Напомним, эта линия стартует от станции «ЗИЛ» по направлению к району Бирюлево Западное. Как ожидается, на первом участке длиной более 20 км разместятся 10 станций с рабочими названиями. Предполагается, что в будущем Бирюлевская ветка может быть продлена до платформы Битца на МЦД-2, далее в Щербинку и затем в Новую Москву. В перспективе заложена возможность продления линии от территории бывшего Завода имени Лихачева до станции «Деловой центр», что позволит сформировать новый диаметр, включающий Бирюлевскую и Рублево-Архангельскую ветки.

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

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

На сегодня восстановлено:

- в ДНР 310 дорог и 31 мостовое сооружение
- в ЛНР 90 участков магистралей и 5 мостов

в Запорожской и Херсонской областях

12 дорог и 2 мостовые конструкции

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА



## Курс на адаптацию

Изменение климата грозит Петербургу ущербом в 780 млрд рублей в год

Светлана СМЕРНОВА

В Петербурге завершена работа над региональным планом адаптации города к изменениям климата. Подготовленный Смольным план рассчитан до 2050 года, в работе над ним приняло участие более 20 научных организаций, в том числе Гидрологический институт, Институт озерадения РАН, научно-исследовательский геологический институт имени А. П. Карпинского, Санкт-Петербургский государственный университет и Главная геофизическая обсерватория имени А. И. Воейкова. Эксперты сделали прогноз, к каким природным катаклизмам нужно готовиться городу с учетом происходящего и прогнозируемого глобального потепления, и выявили 17 рисков.

## Жара, наводнения и ветры

Среди них — жара, которой будет подвержено 70% территории города. По данным специалистов, в 2041-2060 годах средняя годовая температура в Северной столице вырастет на 2,5-3,5 градуса по сравнению с 1981-2000 годами. Это потребует изменить

подход к строительным нормам и правилам, так как климат в Петербурге изменится и станет морским — теплым и влажным. Кроме того, город будет страдать и от сильных ветров — до 32 метров в секунду; это распространяется в первую очередь на приморские районы. Еще один риск — это сильные атмосферные осадки. За последние 90 лет в городе растет число дней с осадками более 15 мм в сутки, а зимой все чаще идет дождь, чем снег. Другая климатическая угроза — наводнения. Дамба, по словам экспертов, справляется, но наводнений становится все больше, а их пики перенеслись с осени на зиму. Также прибрежные территории города страдают и от повышения уровня воды. По данным Межправительственной группы экспертов по изменению климата, Финский залив в восточной части может к середине века прибавить 10-40 см к показателям 1995-2014 годов, что в полтора раза увеличит площадь затопления, доведя ее до 650 гектаров, и в нее попадет в четыре раза больше объектов историко-культурного наследия, чем сейчас.

Татьяна ТОРГАШОВА

В Губкине Белгородской области, как и в большинстве городов России, есть пляж. Рядом, опять же, как во многих городах, лес. Но, пожалуй, лишь в Губкине додумались объединить эти территории в единый проект и назвали его «Губкин — Лесопляж».

По словам руководителя городской Дирекции ЖКХ и благоустройства Анастасии Карасёвой, идея заключается в том, чтобы территорию местного пруда как отдельную экосистему органично вписать в природный ландшафт, создав при этом современное и многофункциональное пространство. Разработанный проект стал одним из победителей Всероссийского конкурса по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

Многие жители с большим интересом отнеслись к этой идее и приняли участие в общественных обсуждениях. В результате в концепцию лесопляжа были включены не только детская и спортивная площадки, пешеходные дорожки и места для тихого отдыха, но и зона для пикников и барбекю, пирсы для семейной рыбалки, площадка для занятий йогой, место для размещения автоприцепов, оборудованных для приготовления и продажи готовой еды. Поступило даже предложение от Клуба любителей зимнего плавания вернуть действовавшую до начала всех преобразований баню с парилкой. Городская власть ответила согласием. Все объекты свяжет между собой велодорожка.

В соответствии с выбранным экостилем на территории появится так называемая босоножная тропа, покрытие которой будет выпол-

## Даешь лесопляж!

Оригинальный проект благоустройства общественной территории реализуется в небольшом городе



## Кстати

В этом году в Белгородской области намерены благоустроить 3 двора и 28 общественных пространств. Помимо этого, будет реализовано четыре проекта — победителя Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, среди которых — губкинский лесопляж. По обоим направлениям вложения в благоустройство составят 927 млн рублей.

нено из природных материалов: дерева, травы, щепы, сосновых шишек. Большое значение в проекте придается дополнительному озеленению территории. Деревья и кустарники планируется высаживать группами. Сеть

## Город теряет сушу

На фоне нарастающих ветров и наводнений в прибрежных районах города идет разрушение берегов. Геологи, гидрологи и специалисты других научных направлений изучили берега Невской губы Финского залива и выявили 12 участков, которые разрушаются наиболее активно. По их данным, необходимо стабилизировать берега в районе Парка 300-летия Петербурга и Морского фасада, в поселках Лисий Нос и Ольгино. В опасности и берега Курортного и Приморского районов, где уже почти 70% территории считаются абразионными. Средняя скорость, с которой вода наступает на сушу, — полметра в год, иногда — два метра.

## Что в планах?

Подсчитано, что, если не принимать никаких мер, Петербург может потерять от климатических изменений порядка 780 млрд рублей в год. При этом суммарные затраты бизнеса и домохозяйств на приспособление к изменению климата могут быть даже выше, чем у города. Речь идет о реконструкции сетей, промышленных площадок, адаптации зданий к экстремальным погодным условиям. По словам председателя городского Комитета по градостроительству и архитектуре Юлии Киселёвой, утвержденный план адаптации города к изменениям климата включает в себя комплекс таких мер, как развитие «водно-зеленого каркаса» Петербурга, создание вокруг него лесопаркового зеленого пояса, сохранение экологического потенциала лесов, а также расширение системы берегозащиты Северной столицы.

Еще одно направление — актуализация нормативных документов. Специалисты уже перемотрили данные по интенсивности выпадения осадков, которые используются при гидравлических расчетах, а также при определении уклонов, сечений труб и плотности сети водоотведения. Также одной из крупных статей бюджетных расходов в перспективе до 2100 года станет строительство затвора в истоке Невы в Ладожском озере для снижения риска остаточных наводнений. Эксперты отмечают, что эти решения найдут применение при строительстве новых жилых кварталов и освоении прибрежных территорий.

## Взглянуть без слез

В этом году в Вологодской области начинается реализация региональной программы «Фасады»

Татьяна ТОРГАШОВА

На оперативном совещании в правительстве региона временно исполняющий обязанности губернатора области Георгий Филimoniнов так охарактеризовал состояние фасадов некоторых зданий на центральных улицах Вологды и Череповца — «наша головная боль» и «без слез не взглянешь». Значительное число таких домов обусловило принятие новой региональной программы под названием «Фасады».

## Кстати

В регионе также утвержден план реализации областной программы капремонта МКД на 2025-2027 годы: в разных муниципалитетах будет отремонтировано 419 жилых зданий. Среди видов работ по программе есть и ремонты фасадов.

Глава региона сообщил, что для улучшения облика этих двух крупнейших городов области будет проведен капитальный ремонт аварийных фасадов домов в границах магистральных улиц и туристических маршрутов. Программа рассчитана на три года. В нее включено 65 многоквартирных домов. Причем у 30 зданий будут капитально отремонтированы и крыши, так как без приведения в порядок кровельные работы по ремонту фасадов быстро сойдут на нет.

Адреса многоквартирных домов (МКД) в администрации Вологды и мэрии Череповца определены, вопросы финансирования работ решены. В этом году из областного бюджета на данный проект предусмотрено выделить 215 млн рублей, в 2025-м и 2026-м — по 401 млн. В ходе подготовки программы возникло предложение отремонтировать еще семь домов в Вологде, на что потребуется дополнительно 93 млн рублей.

На оперативном совещании также прозвучало, что ветхие фасады ряда пока не вошедших в программу зданий городские власти могут сделать более привлекательными с помощью доступных методов и подручных средств — специальных панелей, баннеров и красивых граффити.

До конца года в Вологде будут обновлены фасады 14 МКД, в Череповце — 10. Все они находятся на первой линии магистральных улиц и туристических маршрутов этих городов.



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА



## Ермак разрушается

В казачьей столице пытаются спасти памятник покорителю Сибири



## Кстати

В 2023 году Новочеркасск посетили более 40 тысяч туристов. Почти вдвое больше стало туристов в формате экскурсионного маршрута одного дня. Жители Дона хотят посетить знаковые объекты Новочеркаска, среди которых памятник Ермаку.

ду. Но в том же году скульптор умер и пришлось искать нового. Наконец удалось привлечь к работе над памятником Ермаку ректора Высшей художественной школы при Российской академии художеств академика Владимира Беклемишева.

И вот 6 мая 1903 года, в день рождения императора Николая II, на Соборной площади Новочеркаска состоялась торжественная закладка по дополнению проекту Беклемишева памятника, а ровно через год — его торжественное открытие. Публика ликовала. Все увидели величественный образ Ермака. В левой руке у атамана походное знамя, в правой — царская шапка Сибирская, символизирующая покоренную Сибирь, преподносимую Государству Российскому. На лицевой стороне постамента надпись: «Ермаку Донцы 1904 1581» (год установки памятника и год начала сибирского похода Ермака). На тыльной стороне постамента золотом начертаны имя памятника, который и был утвержден в 1896 го-

## Для скорейшего «выздоровления»

В пилотный проект по восстановлению исторических зданий вошла Ярославская область



Татьяна ТОРГАШОВА

Ярославский регион с областным центром, в свое время президентским указом объявленный столицей Золотого кольца России, имеет значительный туристический потенциал. Поэтому, по мнению губернатора области Михаила Евраева, недопустимо, когда своим неприглядным видом впечатлению портят полуразрушенные брошенные старинные здания. Они, как правило, являют-

ся бесхозными или находятся в федеральной собственности. При этом особых средств в их восстановление центр не вкладывает, а регион ремонтировать памятники федерального значения за свой счет не имеет права.

В последнее время наметилось несколько направлений решения проблемы. Областная Дума поддержала предложение о принятии региональную собственность 258 бесхозных объектов культурного наследия для проведе-

ния в дальнейшем работ по их сохранению. По инициативе Михаила Евраева в этом году 1 млрд рублей будет направлен на ремонт фасадов зданий и сооружений в исторических центрах городов региона. Наконец Ярославская область вошла в инициированный президентом страны и реализуемый Министерством культуры и «ДОМ.РФ» пилотный проект по восстановлению зданий-памятников.

«С помощью включения в проект мы сможем ускорить работу по восстановлению памятников культуры на территории региона. Это важно не только для сохранения исторического культурного наследия, но и для развития туризма и экономики области», — написал на своей странице в соцсети глава региона.

От Ярославской области в проект включено пять объектов, все они находятся в федеральной собственности: два строения возведенной в начале XIX века усадьбы заводчиков Зиминных в Угличе, «Лавка и пивная Белова» (XIX век), «Флигель хозяйственного усадьбы Полушкина» (XVIII век) и наиболее приметное из всех, расположенное рядом с правительством области «Здание присутственных мест и губернского правления» в Ярославле.

реставрационные работы. Но до сих пор решенные суда не выполнены. Памятник, являющийся одним из символов столицы донского казачества, продолжает разрушаться: частично утрачены элементы декоративного литья, на гранитных балюстрадах имеются многочисленные трещины и сколы, повреждены плиты пьедестала, нарушена гидроизоляция.

«Новочеркасская администрация присылает отписки, из которых следует, что для реставрации уникального памятника, имеющего государственный охранный статус, ничего не сделано и делаться не будет», — говорит житель казачьей столицы.

## Денег нет

В июне этого года Роману Ревуну пришел очередной ответ от заместителя главы администрации Новочеркаска Константина Хмельницкого. В нем говорится: «Администрация города Новочеркаска разработана смета расчетов на проектные и изыскательские работы и получено положительное заключение государственной экспертизы по объекту культурного наследия федерального значения «Памятник Ермаку Тимофеевичу», расположенному в Новочеркасске в районе проспекта Ермака, дом 15. В настоящее время администрацией изыскиваются денежные средства на разработку проектно-сметной документации на проведение реставрационных работ объекта культурного наследия федерального значения».

Поскольку Роман Ревун юрист, то вот как он прокомментировал эту историю с памятником Ермака: «Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрена ответственность за неисполнение вступивших в законную силу решений судов, однако в случае злостного неисполнения виновные должностные лица несут уголовную ответственность в соответствии со статьей 315 Уголовного кодекса РФ».

## Пишите, пишите...

К кому только ни обращался Роман Ревун за последние два года! Писал в администрацию президента РФ, его обращение направили в Минкультуры РФ, оттуда — в Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области, затем в администрацию города Новочеркаска.

Началось же все с того, что в ноябре 2022 года он направил обращение в городскую прокуратуру, та, в свою очередь, в январе 2023-го подала иск к администрации Новочеркаска с требованием обязать мэрию осуществить реставрацию памятника. В апреле 2023 года Новочеркасский городской суд удовлетворил исквые требования прокуратуры и обязал администрацию в течение 12 месяцев провести





## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Оптимизация сметы строительства загородного дома



**Ольга АХСЯНОВА,**  
директор партнерских программ CM International:

«Сегодня наблюдается тренд по преобразованию пространств в места культурного и общественного значения.

Эти проекты не только способствуют созданию новых культурных центров, но и оказывают социальное влияние на городскую среду. Превращение бывших промышленных комплексов в центры искусства и культуры помогает развитию творческой индустрии и притягивает к себе молодежь и творческую элиту. Это также содействует созданию новых рабочих мест, развитию малого бизнеса и туристическому притоку в регион. Такие проекты помогают сохранить историческое наследие, при этом адаптируя его к современным потребностям и требованиям рынка, приводят не только к обновлению промышленной территории, но и являются стимулом для развития современной индустрии, культуры и бизнеса в регионе. В Архангельске работа с перепрограммированием таких объектов добавляет в городе всепогодные пространства, которые работают с одной стороны на формирование сообществ, с другой стороны — на реализацию творческих и профессиональных амбиций для жителей города в любое время года»

# Пивзавод: перезагрузка

Как бывшее  
алкогольное  
предприятие  
стало креативным  
пространством



Оксана САМБОРСКАЯ

Для жителей мегаполисов креативные пространства, включающие памятники архитектуры, уже стали нормой. Для городов не столь масштабных такие решения пока в диковинку и вызывают неподдельный интерес как горожан, так и экспертов-урбанистов.

Такое событие произошло в Архангельске, где проживают 350 тыс. человек. К 440-летию города в комплексе исторического Пивоваренного завода А. Ю. Суркова — объекте культурного наследия — открывается первый культурный кластер в регионе. На площади в 1,3 гектара создано новое пространство для креативных индустрий и современных туристических и бизнес-проектов. Открытие новой городской точки притяжения состоялось 30 июня.

Концепция нового общественного пространства на территории Пивзавода А. Ю. Суркова разработана с задачей привлечь талантливую молодежь и творческое сообщество Архангельска. Дизайнеры соединили актуальные технологии и материалы с

историческими архитектурными решениями в единых гармоничных интерьерах. Все помещения будет занимать бизнес из сферы креативной индустрии с сервисной составляющей.

Реставрационные работы и работы по приспособлению пивоваренного завода продолжались десять лет.

В предыдущие 20 лет корпуса бывшего пивзавода не использовались, не проводились их надлежащее содержание и обслуживание. Начались процессы разрушения несущих конструкций, грозившие последующим руинированием памятника. Все здания были признаны аварийными. Мэрия Архангельска предпринимала неоднократные попытки найти ответственного арендатора, затем собственника, который взял бы на себя обязательства по сохранению архитектурного облика и выполнению реставрационных работ. По итогам аукциона в мае 2014 года новым владельцем пивзавода стала Группа Аквилон.

На проведение противоаварийных работ и подготовку проекта понадобилось еще несколько лет. Пивоваренный завод состоит из трех каменных зданий: двух корпусов пивзавода и корпуса безалкогольного цеха. Общая площадь трех подлежащих реставрации с приспособлением для современного использования исторических зданий завода составила 7,3 тыс. кв. метров. На территории были и другие постройки, не имеющие историко-культурной ценности, часть из которых была демонтирована, также на территории появились и новые сооружения.

Реставрационные работы проводились под контролем инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области.

## Справочно

■ Альберт Юльевич Сурков (1848-1917), архангельский купец 1-й гильдии, промышленник, общественный деятель, потомственный почетный гражданин города Архангельска. Совместно с купцом Е. И. Шергольдом создал ряд промышленных предприятий: товарищество Архангельского пивоваренного завода (1879), торговый дом «Сурков и Шергольд» (1904) и другие. Дважды избирался в городскую Думу, был почетным мировым судьей по Архангельской губернии.

«Работа была чрезвычайно сложной, кропотливой, — рассказал председатель правления Группы Аквилон Александр Фролов. — На территории памятника Институтом археологии РАН были выполнены необходимые археологические исследования. В итоге был разработан комплексный проект реставрации зданий пивзавода с приспособлением для современного использования. При проведении работ было сохранено архитектурно-художественное оформление фасадов зданий. Для современного использования внутренний объем реконструирован с заменой несущих конструкций». Объем инвестиций в «перезагрузку» пивзавода составил 750 млн рублей.



## Кстати

■ На берегу Северной Двины в центре Немецкой слободы Архангельска комплекс пивоварни начали возводить в семидесятые годы XIX века. Свою работу Пивоваренный завод Суркова начал в 1879 году. Сам комплекс зданий создавался более 30 лет. Деятельность завода была прекращена только спустя сотню лет — в начале 1990-х годов.