



Издаётся
с апреля 1924

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



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№38 (10716) 7 октября 2022

На макроуровне

Стратегия
пространственного развития
России пересматривается

Оксана САМБОРСКАЯ

«Высотное строительство vs индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — современные тренды развития селитебных территорий: противоречия и консенсусы» — так звучала тема 51-го заседания Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований им. А.В. Кузьмина, состоявшегося на днях в рамках XXX Международного архитектурного фестиваля «Зодчество 2022».

Ключевая дискуссия развернулась вокруг инструментов и перспектив пространственного развития России. Тон задал директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Владимир Калинин, отметивший, что градостроительное планирование сегодня выходит на первый план и является заботой федеральных властей, так как определяет и безопасность территории, и комфорт проживания граждан.

Чиновник напомнил, что в стране уже существует стратегия пространственного планирования, но сейчас она находится в фазе пересмотра. Первая задача обновленного документа — фиксация градостроительного потенциала, который есть в РФ. Владимир Калинин рассказал, что, проводя анализ деятельности субъектов и муниципалитетов, которые попали в зону внимания профильного министерства, выяснилось, что решения о градостроительном развитии зачастую принимаются в отношении тех территорий, где есть транспортная доступность, объекты социальной инфраструктуры, сети и коммуникации. И не берутся в расчет те участки, которые с этой точки зрения более перспективны и потребуют меньшего бюджетного участия, чтобы их обеспечить инфраструктурой. Эта проблема и вызвала необходимость формирования Единого научно-исследовательского и проектного института пространственного планирования (ЕИПП) РФ, созданного на базе бывшего НИИПИ Градплана Москвы. Задача, стоящая перед новой структурой, — собрать в одном месте научную базу.

Сегодня есть много центров компетенций в Москве, Санкт-Петербурге и в других городах страны. Это разные школы, и каждая из них предлагает свое видение и свое решение вопросов пространственного развития.

Окончание на с. 5

Профи года



В Казани стартовал Международный строительный чемпионат

Владимир ТЕН

С 5 по 8 октября в столице Татарстана на площадке МВЦ «Казань Экспо» проходит II Международный строительный чемпионат, учрежденный Минстроем России и государственной корпорацией «Росатом».

Напомним, первый чемпионат прошел в 2021 году в Сочи в парке науки и искусств «Сириус». Тогда за призовой фонд в размере 30 млн рублей по 19 инженерным и рабочим номинациям боролись почти 500 специалистов из 34 известных компаний, реализующих крупнейшие промышленные объекты в России и мире.

Второй чемпионат, судя по всему, обещает стать еще более масштабным. И дело даже не в том, что призовой фонд его вырос в полтора раза и составит 44,1 млн рублей, которые будут поделены между победителями взрослых соревнований и «Сту-

денческой лиги» (только за «золото» призерам полагается 300 и 150 тыс. рублей соответственно). На этот раз в рамках мероприятия намечены еще более обширная деловая программа и существенно подросшая экспозиция тематической выставки.

Активное участие в чемпионате принимает Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), которое проведет всероссийские этапы национальных конкурсов профессионального мастерства «Строй-мастер» и для ИТР, а также выездное расширенное заседание Совета НОСТРОЙ с участием представителей профильных органов власти Приволжского федерального округа. Кроме того, нацобъединение организует ряд стратегических сессий, таких как «Импортозамещение в строительной отрасли: новая реальность», «Кадровое обеспечение строительной отрасли стран СНГ» и «Оценка квалификации иностранной рабочей силы, привлекаемой на стро-

ительстве в РФ» (обе совместно с исполнительным комитетом СНГ) и другие мероприятия, в большинстве из которых в роли спикера или модератора выступит президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Глава профсообщества станет участником пленарного заседания «Строительная отрасль: сценарии и актуальные прогнозы будущего» и совещания Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) по актуальным вопросам участия Отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» в развитии российского стройкомплекса.

Продолжением трека «Образование и кадры» на II Международном строительном чемпионате станут сессия проекта «Оценка и развитие управленческих компетенций в российских образовательных организациях» и многие другие мероприятия, в которых самое активное участие примут АНО «Россия — страна возможностей» и НИУ МГСУ.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

Склады и офисы: что будет с этими сегментами рынка коммерческой недвижимости к концу 2022 года? с. 12-13

КОРОТКО

СРОК ПРИГОДНОСТИ

Сокращенный с 90 до 10 рабочих дней порядок подтверждения пригодности стройматериалов будет действовать в России еще один год — до конца 2023 года. Это стало возможно благодаря отказу от разделения процедуры на министерскую и подведомственную части и созданию упрощенного механизма подтверждения пригодности по системе «одного окна» — «под ключ». Соответствующее изменение в постановление Правительства РФ №353 подписал на днях премьер-министр страны Михаил Мишустин. «Упрощенный порядок позволит быстрее выводить на рынок новые отечественные материалы, изделия и конструкции и нивелировать риск их дефицита из-за внешних ограничений», — уточнили «Стройгазете» в пресс-службе кабмина, добавив, что для подтверждения характеристик импортных стройресурсов российские органы стройнадзора продолжают учитывать результаты испытаний, проведенных в зарубежных лабораториях.

ЭКСТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ РОСТ

За восемь месяцев 2022 года в Росреестр поступило более 401 тыс. заявлений для оформления недвижимости по экстерриториальному принципу, что на 17% выше показателя прошлого года (344 тыс. пакетов документов). «Такой способ дает возможность сэкономить время и материальные затраты людей, — пояснила «СГ» заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова. — Благодаря эффективному взаимодействию нашего ведомства с Минэкономразвития РФ и региональными органами власти экстерриториальный прием доступен в МФЦ всех субъектов РФ». Наиболее востребованными такие услуги оказались в Центральном (110 тыс. заявлений), Южном (88 тыс. заявлений), Северо-Западном (63 тыс. заявлений) и Приволжском (60 тыс. заявлений) федеральных округах.

ПОДДЕРЖКА САМОУПРАВЛЕНИЯ

В Мурманской области выделяют субсидии многоквартирным домам (МКД) с разными формами самоуправления на капитальный ремонт. О новой форме поддержки самоуправления в сфере ЖКХ корреспонденту «СГ» Евгению Торгашову рассказал региональный заместитель министра строительства Алексей Грачиков: «В 2022 году было решено поддержать ТСЖ, ТСН, жилищные кооперативы, которые самостоятельно обслуживают свои дома без привлечения УК. Впервые в областном бюджете на эти цели была заложена субсидия общим размером в 50 млн рублей, которая позволяет выполнить капремонт того конструктивного элемента дома, который жители сами определили. Сумма работ по одному конструктивному элементу одного дома не должна превышать 5 млн рублей». Указанной субсидии хватило на предоставление финансовой поддержки 13 МКД в Мурманске, Мончегорске и Зверосовхозе. В этих домах ремонтируют или уже отремонтированы крыши, фасады, подвалы, внутридомовые инженерные системы и лифты. По словам Алексея Грачикова, в ходе отбора заявок предпочтение отдавалось тем МКД, где наибольшая собираемость взносов на капремонт.

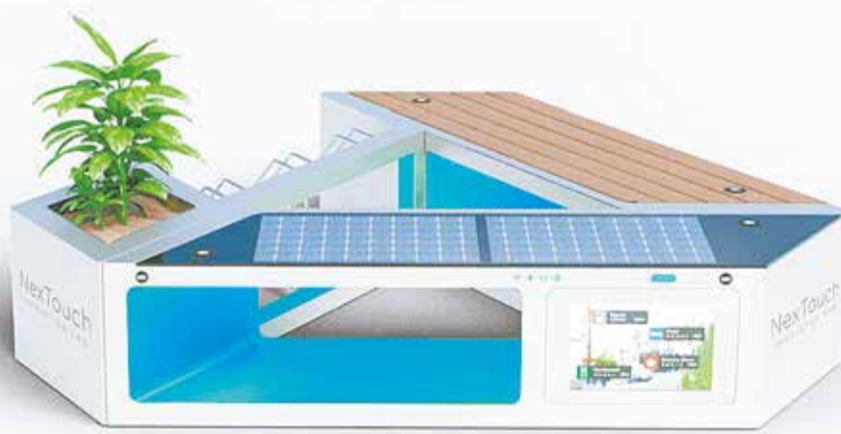


с.1

Одним из активных участников трека «Технологии отрасли» станет «Отраслевой центр капитального строительства» (входит в «Росатом»), который организует такие сессии, как «Вектор развития цифровых технологий в строительной отрасли», «Стандарты и практика информационного моделирования» и др. Также в рамках чемпионата пройдет заседание Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности, на котором будут рассмотрены вопросы выработки согласованной политики, объединения усилий по стабилизации и дальнейшему развитию строительства и координации деятельности стройкомплексов государств — участников СНГ. Помимо этого, в треке «Международное сотрудничество» состоится Евразийский Строительный Конгресс, главной темой которого будет «Единый рынок в строительстве на пространстве ЕАЭС: вызовы нового времени». Здесь же будут рассмотрены перспективы сотрудничества в части инженерных изысканий в строительстве, проектных работ, архитектурной деятельности, производства стройматериалов, изделий и конструкций и других направлений.

Подробнее об итогах II Международного строительного чемпионата «СГ» расскажет в следующем номере.

Профи года



Не страшны ХОЛОД И ЗНОЙ

На столичных улицах появятся «умные» остановки повышенной комфортности

Алексей ЩЕГЛОВ

Инженеры компании NexTouch разработали для Москвы полностью автономные и экологичные автобусные остановки, оснащенные солнечными панелями и сенсорными экранами. При их создании использовались отечественные решения в области микроэлектроники, и это первый такой опыт для столичной промышленности.

В разработку и продвижение «умных» остановок NexTouch за пять лет вложила почти 230 млн рублей и создала при этом для города свыше 70 новых рабочих мест. Затраты на проект по выпуску первых образцов составили более 25 млн рублей. Все они оснащены

устройствами для проводной и беспроводной зарядки смартфонов, системами мониторинга окружающей среды и оперативной связи с городскими службами. Также в них встроены индукционные системы, которые помогают людям с ослабленным слухом узнать о прибытии нужного им рейса.

По словам руководителя Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Владислава Овчинского, первая партия «умных» остановок пойдет на экспорт. До конца года комплект, в который входят 20 закрытых остановок и 50 открытых зон ожидания, будет изготовлен и отправлен в Испанию. А затем компания приступит к выпуску второй партии остановок уже для Москвы. Все они будут адаптированы к более суровому российскому климату. Их оборудуют солнечными панелями большей мощности, которые обеспечат круглосуточную работу датчиков и сенсорных экранов. Встроенные датчики будут отслеживать уровень шума, загрязнения воздуха, температуру и влажность, автоматически передавая полученную информацию в ситуационные центры. Это позволит



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, глава Министра России: «Проведение такого мероприятия имеет важное значение в контексте поставленных задач по кадровой трансформации строительной отрасли, повышению производительности труда специалистов и конкурентоспособности организаций строительного комплекса. Уверен, что чемпионат сможет стать и площадкой для презентации России как ведущей строительной державы и формирования эффективной производственной кооперации»



Владимир ЕФИМОВ, заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений: «Компания NexTouch с 2017 года является резидентом особой

экономической зоны «Технополис Москва», где в настоящее время в условиях благоприятного налогового режима функционирует более 30 высокотехнологичных фирм. Объем их суммарных инвестиций в производственную деятельность уже превысил 30 млрд рублей»

быстро реагировать на любые чрезвычайные ситуации и создавать более комфортные условия ожидания для людей, например, повышая температуру обогрева при резком похолодании.

На сенсорные экраны будет выведена информация о прибытии и перемещении транспорта, а навигационный интерфейс на основе географической информационной системы позволит планировать маршрут заранее. Остановки помогут и в организации культурного досуга — сенсоры дополнят справками о близлежащих культурных объектах и достопримечательностях, а также городской афишей.

В дальнейшем в NexTouch намерены выпускать остановки двух типов — открытые и закрытые, оснащенные тремя и пятью сенсорными экранами соответственно. По мере поступления заказов со стороны городских властей они будут устанавливаться на столичных улицах.

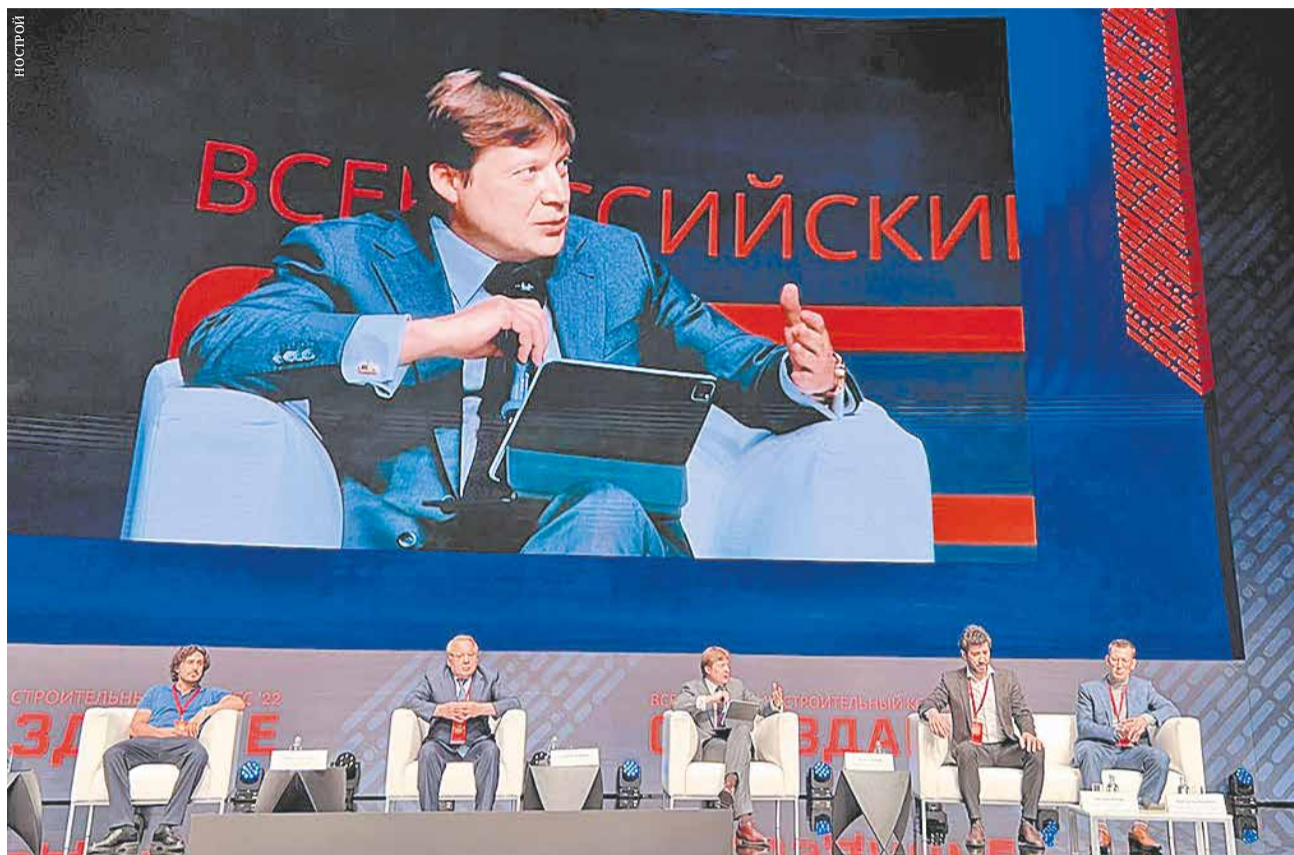


Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

НОВОСТИ

Единым фронтом

Профсообщество обсудило эффективность работы строительной отрасли в новых реалиях



Сергей ВЕРШИННИН

Строительная отрасль вновь оказалась в условиях новых вызовов и справиться с ними она в силах, если сплотится и объединит всех участников процесса под единым стратегическим планом. К такому выводу пришли участники первого Всероссийского строительного конгресса «Создание»: как построить Россию», который прошел на этой неделе в Москве. Тон большинству дискуссий задавал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Открывая мероприятие, генеральный директор INFOline-Аналитика Михаил Бурмистров представил эксклюзивный аналитический доклад о состоянии строительного рынка страны на фоне кризисных явлений текущего года. Со многими тезисами и цифрами доклада согласился глава НОСТРОЙ Антон Глушков, который в своем выступлении остановился на эффективности и уместности мер поддержки стройкомплекса, принятых Правительством РФ весной этого года.

Прежде всего Антон Глушков отметил, что 2022-й год стал для строителей вызовом в части мышления и планирования — строительный цикл в среднем длится от двух до пяти лет, а сегодня приходится жить «в режиме новостной ленты» и быстро ориентироваться, чтобы принимать правильные решения.

Давая оценку мерам поддержки, глава профсообщества назвал наиболее ожидаемую и эффективную — продление программ льготной ипотеки и снижение ставок по ней в июне 2022 года. Льготная ипотека по-прежнему остается одним из самых востребованных инструментов, особенно в условиях снижающихся потребительских возможностей. Кроме того, сейчас обсуждается вопрос формирования льготных ипотечных программ на более выгодных условиях для военнослужащих. Но, подчеркнул спикер, механизм льготной ипотеки не может быть бесконечным, как и эффект от него — со временем он будет снижаться.

Вторая значимая мера поддержки касается бюджетного строительства. И здесь, считает Антон Глушков, самые пози-

тивные результаты — речь о постановлении Правительства РФ №1315, которое дало возможность изменять твердую цену государственных и муниципальных контрактов. «На сегодняшний день порядка 20% от общего количества таких договоров прошли проверку достоверности сметной стоимости, что позволило изменить по ним цену», — сообщил президент НОСТРОЙ.

В текущих условиях, по словам Антона Глушкова, еще одной мерой поддержки отрасли стали и запущенные ранее счета эскроу. Как результат сегодня с ними реализуется более 80% строящихся жилых объектов. «Несмотря на то, что этот механизм очень тяжело приживался у девелоперов, сегодня благодаря этой системе компании себя «равно» чувствуют», — отметил он, пояснив, что теперь механизм позволяет стабильно финансировать строительство проектов. Так, резкие изменения ключевой ставки и нестабильный спрос на квартиры в текущем году практически не сказались на темпах строительства жилья. По его словам, за девять месяцев 2022 года в России возведено около 79 млн квадратных метров жилья, и достижение годового планового показателя в 95 млн «квадратов» является вполне реальным.

Вторым неочевидным плюсом счетов эскроу президент НОСТРОЙ назвал стремление застройщиков работать эффективнее и быстрее. Ранее такой заинтересованности у девелоперов не было. На сегодняшний день экономика строительства напрямую зависит от сроков строительства. «Впервые в 2022 году средний срок реализации проекта типового жилья достиг 12 месяцев — то есть многоквартирный дом начал строиться за год. Таких темпов строительства не было никогда», — подчеркнул Антон Глушков.

Среди задач, которые еще предстоит решить, представитель профсообщества назвал совершенствование администрирования стройки, выстраивание нового ритма строительства, который предполагает, в том числе, изменение региональных нормативов проектирования, оптимизацию процессов в подрядных организациях.

Резерв, куда могут направить свои силы небольшие строительные организации, ниша, которая не особенно занята крупными и средними игроками, и где есть большой объем бюджетных ассигнований, по мнению главы НОСТРОЙ, находится в капитальном ремонте.

В целом по итогам выступлений и обмена мнениями спикеры и участники пленарной сессии пришли к выводу, что стройка действительно превратилась во всемирный локомотив экономики, научилась справляться с беспрецедентными вызовами и быть к ним готовой, переживать все более эффективно каждый кризис. Жесткая дисциплина (производственная, финансовая и т.п.) внутри каждой организации, диверсификация бизнеса, внедрение системы долгосрочного планирования, индустриализация строительного производства, долгосрочные партнерские отношения, выстроенные на постоянной основе взаимодействия между всеми участниками рынка, — залог того, что строительная отрасль сохранит потенциал и будет играть одну из ключевых ролей в обеспечении роста отечественной экономики.

Адаптировать к жизни

Студенты представят свои проекты реставрации усадьбы Виноградово

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве стартовал ежегодный студенческий конкурс, который уже в пятый раз проходит в рамках молодежного форума «Наследие». В этом году молодые люди разработают концепции по включению объекта культурного наследия (ОКН) федерального значения «Усадьба Виноградово» (Дмитровское шоссе, 165) в современную жизнь мегаполиса.

В этом году в конкурсной программе участвуют студенты из 16 вузов, среди которых Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Московский архитектурный институт, Высшая школа экономики, Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина и другие. Всего — около 200 человек.

Претендентов разделили на 10 междисциплинарных команд, в каждой из которых есть представители разных специальностей: реставраторы, архитекторы, историки, социологи, урбанисты, экономисты, юристы и менеджеры. Кроме того, впервые в команды попали веб-дизайнеры и PR-специалисты. Первым предстоит отвечать за визуализацию проекта и поиск возможных ИТ-решений — создание 3D-моделей памятника, подготовку предложений по разработке приложений и поиск других возможных идей. Вторые будут рассказывать о работе своей команды: писать посты для социальных сетей, вести дневники форума, готовить заметки, делать фотографии. Помимо этого, они должны разработать концепцию продвижения будущего нового пространства, которое появится на территории усадьбы.



Алексей ЕМЕЛЬЯНОВ, руководитель Департамента культурного наследия Москвы (Мосгорнаследие):

«Студентам предстоит за два месяца разработать проект реставрации объекта, давно нуждающегося в комплексном сохранении, и включения его в новую жизнь города. Итоги подведем вместе с профессиональным жюри. Лучшие идеи могут лечь в основу реального проекта восстановления усадьбы»

Справочно

Усадьба Виноградово известна с XVII века, когда ею владел дворянин Гаврила Пушкин, предок Александра Пушкина. Известной семье принадлежали села Виноградово и Заболотье в течение века. После нескольких смен владельцев в 1911 году усадьба перешла к Эмме Банза. После чего дачи были снесены и построены два новых дома. Обновление архитектурного ансамбля было связано и с устройством в усадьбе крупного хозяйства с клубничными плантациями и животноводческим комплексом.

Помогать студентам будут кураторы команд. Это сотрудники Мосгорнаследия, а также представители вузов. Параллельно для ребят на протяжении двух месяцев будут проходить образовательные мероприятия.

Защита конкурсных проектов будет приурочена к деловой программе форума «Наследие». На 24 ноября запланированы круглые столы с ведущими экспертами, посвященные проблематике ОКН, а 25 ноября пройдут презентации студенческих работ. Каждая команда представит свой проект жюри, в которое войдут представители Мосгорнаследия, ректоры и члены профессорского состава вузов-участников, практикующие архитекторы и реставраторы, урбанисты и другие специалисты. Победители получат дипломы и памятные призы.

ЭКСПЕРТИЗА



Александр ЛОМАКИН,
первый заместитель главы
Минстроя России:

Сложные времена дают нам дополнительный толчок в развитии. Паники нет и не будет, мы продолжаем четко выполнять поставленные правительством задачи

дур, повышение качества проектной работы, улучшение стоимостных показателей инвестиционных проектов — это базовые задачи развития стройкомплекса, которые были поставлены перед нами президентом и правительством. Выполнение этих задач требует от нас полностью изменить алгоритм работы, поэтому мы сегодня делаем ставку на три ключевые составляющие и три опоры стратегии развития — это цифра, компетенции, люди», — заявил первый замначальника Главгосэкспертизы. Он отметил, что недостаточный уровень вертикальной интеграции ограничивает полноценный обмен данными и, следовательно, сдерживает цифровое развитие стройки. Система экспертизы переходит сейчас на работу с данными, и первым шагом к этому стало создание ЕЦПЭ, которая объединяет 83 региональные государственные экспертные организации.

Вадим Андропов напомнил, что с мая 2022 года возможность работать на этой платформе получили и негосударственные организации. Он сообщил, что за два года функционирования платформы выдано 15 530 заключений, число зарегистрированных пользователей возросло до 3 918 человек, а заявителей — до 17 847. На текущий момент в ЕЦПЭ загружено более 42,5 тыс. проектов и 2 млн файлов общим объемом свыше 5 терабайт.

По словам эксперта, огромный потенциал для управления данными и снижения издержек на всех этапах инвестиционного цикла заложен и в различных элементах машиночитаемого XML-формата документов. Он позволяет избирательно обрабатывать данные, автоматизировать проверку сметных расчетов на соответствие сметно-нормативной базе, поиск ресурсов-аналогов и применение актуальных нормативных поправок. С начала внедрения в 2021 году XML-схем выдано уже около 89 тыс. заключений экспертизы и свыше 347 тыс. локальных сметных расчетов. Общее время подготовки и регистрации заключения в ЕГРЗ сократилось почти в 40 раз, а машинный контроль круглосуточно обеспечивает проверку документов на соответствие требованиям более чем по 35 параметрам. Минстрой опубликовал уже 9 утвержденных XML-схем, в том числе машиночитаемый файл пояснительной записки — первого раздела проектной документации, содержащего основные данные об объекте. Сейчас готовятся к публикации XML-схемы паспорта типового ОКС и сводного сметного расчета, планируется разработка XML-схемы задания на проектирование, результатов инженерных изысканий, иных разделов проектной документации, а также исходно-разрешительной документации. «Таким образом, уже к 2024 году мы должны завершить процесс интеграции данных и обеспечить выход на новый уровень их анализа и обработки», — уверен Вадим Андропов.

Задачник для экспертов

Слушатели «Экспертизы будущего 5.0» нацелены на улучшение взаимодействия участников строительства

Сергей ВЕРШИНИН

В Центре взаимодействия и коммуникаций в строительстве (ЦВК) стартовал очередной, пятый, поток образовательного проекта Главгосэкспертизы России «Экспертиза будущего», направленного на развитие профессиональных и управленческих компетенций специалистов в области строительства. Работники 40 организаций, среди которых есть представители госорганов, заказчиков, проектировщиков и строителей, в течение трех месяцев будут работать над командными проектами, касающимися технологий информационного моделирования (ТИМ), повышения качества проектной документации, результатов инженерных изысканий и экспертизы, функционирования Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ) и в целом развития автоматизации, а также совершенствования ценообразования.

Подготовить почву

На открытии нового потока обучения в ЦВК руководители Минстроя России и Главгосэкспертизы в формате живого диалога обсудили со слушателями актуальные вызовы, которые стоят перед российским стройкомплексом и должны найти отражение в программе «Экспертиза будущего 5.0». Так, в ходе дискуссии первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин отметил, что сейчас особое внимание уделяется импортозамещению в части программного обеспечения (ПО), оборудования и технологий. По его словам, основная задача ведомства на ближайшее время состоит в переструктурировании системы управления.

В свою очередь, заместитель главы ведомства Сергей Музыченко поднял тему о необходимости работы заказчика, проектировщика и строителя в едином информационном поле. «Уже много лет говорят о том, что взаимопонимание между участниками строительного процесса нарушено, что за-

Справочно

■ Первый этап образовательного проекта «Экспертиза будущего» в 2018 году проводился только для работников Главгосэкспертизы России. Начиная с третьего набора, к проекту присоединились региональные организации госэкспертизы. Четвертый этап собрал всех участников инвестиционно-строительного процесса. «Экспертиза будущего 5.0» объединила представителей организаций, реализующих все этапы жизненного цикла объекта капитального строительства.

казчики не слушают проектировщиков, а требования и тех, и других не понимают строители. Чтобы решить эту проблему, необходимо ликвидировать имеющиеся «серые зоны», которые возникают на поле их взаимодействия. Наша задача — подготовить для этого почву, — считает Сергей Музыченко. — Для решения этой проблемы необходима корректировка системы инвестиционно-строительного цикла с целью создания слаженного процесса реализации строительных проектов на всех его этапах, начиная с идеи и заканчивая эксплуатацией объектов».

Другой заместитель министра Константин Михайлик остановился на вопросах перехода на обязательное использование ТИМ для всех объектов капитального строительства с государственным участием: «В последние месяцы подход к ТИМ существенно изменился. Причина проста — основные западные вендоры, на которые опиралась строительная отрасль, ушли с рынка. Поэтому, начиная с марта, начался активный процесс разработки отечественных аналогов. Российские разработчики сконцентрировались на создании линеек программного обеспечения по различным на-

правлениям строительства. Эти продукты не будут уступать по своему функционалу зарубежным».

Подойти творчески

Об изменениях, произошедших в последнее время в Главгосэкспертизе России, рассказал начальник учреждения Игорь Маньков. Он особенно выделил введение услуги экспертного сопровождения проектов, помогающей избежать многих серьезных ошибок проектировщиков, которые было бы невозможно исправить на более поздних этапах. «Основная тенденция заключается в том, что классическая экспертиза — то есть рутинные операции по оценке соответствия различным требованиям тех или иных технических решений — будет автоматизирована и перейдет в область анализа данных. Работа экспертов приобретет более комплексный и, я бы сказал, творческий характер. Они будут заниматься комплексным сопровождением. Для этого понадобятся высококлассные специалисты и мощные базы данных», — сообщил Игорь Маньков.

180

представителей заказчиков строительства, проектировщиков и строителей из 17 городов РФ принимают участие в «Экспертизе будущего 5.0»

Выход на новый уровень

Тему необходимости кардинального изменения работы экспертов развил на состоявшемся в Казани всероссийском выездном совещании-семинаре Минстроя России и первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов. «Беспощадность процессов, оптимизация проце-

Алексей ТОРБА

Неиссякаемый ИСТОЧНИК

Регионы продолжают получать финансовую поддержку на развитие жилья и инфраструктуры

Вопреки скептическим прогнозам о якобы неизбежном сокращении инвестиций в строительство в связи с экономическими санкциями федеральные власти наращивают объем денежных средств, направляемых в регионы на развитие жилья и инфраструктуры. При этом в ход идут различные финансовые инструменты, в том числе субсидии.

Так, в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2769-р от 24 сентября субъектам РФ было выделено 11,1 млрд рублей. Благодаря изменениям в распределении субсидий эти средства, которые планировалось израсходовать в 2023-2024 годах, будут направлены регионам уже в 2022 году, чтобы ускорить реализацию федеральных проектов «Жилье», «Чистая вода», «Оздоровление Волги» и создать ряд новых инфраструктурных объектов. К примеру, только на строительство жилья в 12 субъектах РФ пойдет 6,3 млрд рублей, более 1,8 млрд рублей — на реконструкцию систем питьевого водоснабжения в 10 регионах.

Еще одним решением правительства (№2859-р от 29 сентября 2022 года) 6,3 млрд рублей будет направлено в 2022-2024 годах на развитие в регионах туристических кластеров в рамках госпрограммы «Развитие туризма». Из них 5,5 млрд предназначены для строительства автомобильной дороги длиной 32 км в Камчатском крае между поселком Термальным и туристическим кластером «Три вулкана», а остальные средства — для обеспечения доступности различных туробъектов в Конаковском районе Тверской области.

Также своим распоряжением №2885-р от 1 октября российское правительство утвердило изменения, которые вносятся в распределение объемов субсидий на реализацию мероприятий по ликвидации несанкционированных свалок. Свыше 395 млн рублей будет направлено на рекультивацию в 2023 году в рамках федерального проекта «Чистая страна» незаконного мусорного полигона в Переславском муниципальном районе Ярослав-

ской области, ликвидация которого начнется уже в 2022 году.

Важнейшим источником финансирования строительства является также резервный фонд правительства РФ, из которого в соответствии с распоряжением №2850-р, подписанным премьер-министром страны 29 сентября, Росавтодору в этом году будут выделены бюджетные ассигнования в размере 35 млрд рублей. Эти средства позволят обеспечить опережающую реализацию проекта «Развитие федеральной магистральной сети» (входит в нацпроект «Безопасные качественные дороги» / БКАД). В рамках этого проекта будет повышена техническая готовность 34 объектов, среди которых обходы крупных городов, мосты и эстакады через железнодорожные пути. Также для повышения безопасности движения за счет выделенных средств будут проведены работы по расширению дорог. В числе трасс, на которых будут вестись работы, М-23 «Ростов-на-Дону — Таганрог», М-4 «Дон», М-55 «Байкал», М-7 «Волга», М-5 «Урал», М-10 «Скандинавия».

А средства Фонда содействия реформированию ЖКХ помогут регионам завершить проекты модернизации коммунальных систем, находящихся в региональной или муниципальной собственности. И не только в этом году. Так, постановлением Правительства РФ №1110 от 21 июня авансовая часть займов, которые до конца 2022 года предоставляет Фонд субъектам РФ, была увеличена с 30 до 50%. Более свежие изменения, внесенные в этот документ постановлением Правительства РФ №1669 от 22 сентября, позволили сохранить повышенный размер авансов по займам регионам до 1 января 2024 года.



Михаил МИШУСТИН, председатель Правительства РФ: «Правительство направит в текущем году 35 млрд рублей на строительство и реконструкцию федеральных автодорог. Это позволит ускорить выполнение большого комплекса запланированных работ в рамках БКАД, а также окажет дополнительную поддержку стройкомпаниям, увеличит загрузку предприятий, задействованных в дорожной сфере»



с.1 Как раз Единый институт и должен консолидировать все эти позиции в одном месте, чтобы сформировать подходы, которые позволят «грамотнее, осознаннее и с наименьшими бюджетными затратами развивать те или иные территории, разместить те или иные районы, объекты так, чтобы это было выгодно».

По словам Владимира Калинкина, ЕИПП РФ к концу этого года должен закончить формирование методики оценки градостроительного потенциала. «Есть большая доля вероятности, что в следующем году мы ее «зашьем» в качестве обязательной для оценок документов терпланирования», — добавил он.

Вторая цель ЕИПП — работа с конкретными объектами. «Вся федеральная адресно-инвестиционная программа, то есть все бюджетные инвестиции, которые есть в распоряжении РФ, за исключением специфических направлений, собраны сейчас в Минстрое, — отмечает Владимир Калинкин. — Ранее этим занималось Министерство экономического развития РФ, которое раздавало финансирование на размещение объектов, исходя из экономики и без учета градостроительных возможностей. Теперь же мы предполагаем, что эти возможности и потенциал должны обязательно учитываться». По словам представителя Минстроя, были допущены ошибки — объекты зачастую предполагалось размещать там, где их физически сложно разместить, а главное, потом невозможно обслуживать. «Есть масса примеров того, когда, к примеру, принималось решение о размещении физкультурно-оздоровительного комплекса на окраине населенного пункта, выделялись деньги, а потом регион приходил с тем, что туда нужно еще 10 километров сетей проложить, дорогу, пустить общественный транспорт и так далее, — приводит при-



На макроуровне

мер Владимир Калинкин. — Чтобы такого не происходило, возникла идея оценки допустимости размещения таких объектов, в том числе при выделении финансирования муниципалитетам. Сейчас эти схемы отработываются и в следующем году уже будут реализованы».

Ведется ЕИПП и работа с документами, регламентирующими архитектурно-градостроительный облик (АГО) новых зданий. Недавно Минстрой решил запретить субъектам РФ процедуру утверждения АГО за исключением городов федерального значения. «Но под давлением главных архитекторов мы дрогнули, и хотя нас абсолютно не устраивают те процедуры, которые существуют, мы полагаем, что на федеральном уровне их от-

регламентируем, и все лучшее, что есть, войдет в новые правила и продолжит свою жизнь. Мы боремся за экономию времени для застройщика и хотели исключить это согласование, но поняли, что погорячились», — признал Владимир Калинкин, при этом предупредив коллег, что не стоит сильно рассчитывать на то, что будет большая свобода творчества. «Там, где возникают тезисы о красоте, там юрист плачет, — пояснил он. — Будут предусмотрены регламентированные процедуры. Надеемся, что удастся найти баланс, чтобы обеспечить интересы и инвестиционного цикла, и благообразный вид того, что возводится».

В свою очередь, директор ЕИПП РФ Дина Саттарова, говоря о работе новой структу-



Дина САТТАРОВА, директор ЕИПП РФ: «Пространственное планирование — это один из ключевых инструментов создания условий для социального, территориального и экономического развития внутри страны, устранения межрегионального неравенства и качественного улучшения жизни»

ры, отметила, что с момента перехода на федеральный уровень перед институтом поставлены задачи по научному обоснованию нормативов в сфере градостроительной деятельности. В частности, сегодня идет работа по обоснованию понятия, которое планируется внедрить в градостроительную практику — агломерация и агломерационное развитие, которое должно стать более взаимоувязанной моделью пространственного развития для нашей страны.

«Это более сбалансированное развитие территории всей страны во взаимоувязке с национальными проектами. Но ни для одного региона не будет единого рецепта, потому что каждая территория уникальна и должна прорабатываться в тесном взаимодействии на своем уровне — с местными сообществами, людьми, которые на ней живут и знают особенности ее развития», — заявила Дина Саттарова. По ее словам, в этом году должны были быть подготовлены мастер-планы развития трех агломераций, но работа пока застопорилась из-за финансирования. Впрочем, год еще не завершен, и, возможно, работа скоро начнется.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Алексей ЩЕГЛОВ

По словам заместителя мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимира Ефимова, жители столицы стали активнее вкладываться в строительство собственных домов. В подтверждение своего тезиса чиновник сослался на статистику, согласно которой за январь-июль этого года в Москве было введено в эксплуатацию 550,6 тыс. квадратных метров индивидуального жилья, что на 43,3% превзошло показатели аналогичного периода прошлого года. В подавляющем большинстве случаев такое жилье вводится в Новой Москве, что свидетельствует о том, что ее территория, несмотря на бурный рост многоэтажного строительства, остается привлекательной зоной для частных застройщиков. Правда, эксперты «Стройгазеты» сомневаются, что индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) действительно переживает столь серьезный рост, как об этом свидетельствуют официальные данные мэрии. Ведь статистический учет ИЖС менее точен, чем многоэтажного, и его регистрация идет с запозданием, зачастую показывая всплески из-за воздействия различных, порой, не рыночных факторов. Характерно, что аналогичное ускорение частного строительства ранее было зафиксировано и в других субъектах РФ, что аналитики рынка связали со стремлением населения поставить на кадастр построенное жилье, чтобы принять участие в программе социальной газификации. Тогда как на деле одной из основных многолетних тенденций в Московском регионе стал перекос в пользу строительства многоэтажного жилья, в котором средняя площадь квартир последовательно снижалась, сократившись за последние 20 лет практически в 1,5 раза — до 50 «квадратов».



Этажи любят счет

Застройка пригородов крупных агломераций нуждается в более гибком градостроительном сопровождении



Виталий МУТКО,
генеральный директор «ДОМ.РФ»:

В каталоге типовых проектов ИЖС заинтересованы 79% российских семей, желающих переехать из квартиры в частный дом

Теория и практика

Вопрос о том, что строится, какого формата и размерности — очень важен. Еще на заре расширения Москвы за счет нынешних Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО) власти заявляли о том, что многоэтажное индустриальное строительство будет там ограничено и приоритет останется за малоэтажным жильем. И это должно уберечь эти территории от всех тех проблем, которые типичны для Москвы и других мегаполисов.

Однако градостроительные реалии оказались несколько иными. «В первые годы после расширения власти Москвы заявляли о необходимости ограничить этажность зданий, приняв соответствующие регламенты, — напоминает управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. — В Троицком округе новые дома должны были строить не выше 3-4 этажей. Однако этого так и не случилось». По факту же продолжилась экспансия уплотнительной застройки за границы Москвы. И в ряде мест, особенно прилегающих к МКАД и основным вылетным магистралям, образование так называемых «человейников» приобрело мало контролируе-

мый характер. При этом специалисты указывают, что упор на повышенной этажности способствует перенаселенности пригородной зоны и вредит развитию цивилизованной малоэтажной застройки. И в связи с этим выдвигают предложения об ограничении многоэтажного строительства вблизи крупных городов, как это сделано в некоторых странах.

«Если мы хотим придать нашим городам цельный облик, необходимо регулировать этажность согласно определенной стратегии зонирования. Застройка многоэтажками окраин крупных городов ведет к проблемам с пробками и социальной инфраструктурой. Соответственно необходимо установить пределы площади помещений, соотношение суммарных площадей к объему здания, количество жилых квадратных метров к нежилым, этажность зданий», — говорит коммерческий директор «КОРТРОС-Москва» Дмитрий Железнов. Однако он отмечает, что любые нормативы должны предполагать определенные стимулы и предпочтения для тех, кто их соблюдает, — директивным образом они работать не будут. Нужно принять во внимание и то, что во всех городах разная экономическая и градостроительная ситуация, не говоря уже о культурных различиях (скажем, на юге, на Кавказе, принято жить в частных домах). Поэтому любые целевые показатели или нормы должны быть дифференцированными с учетом местных особенностей. «В Московской области, в пригородах, не стоит ограничивать этажность жестко (до трех этажей, к примеру), так как это регион с самым плотным населением в России, но и двадцатипятиэтажки в чистом поле должны уйти в прошлое», — заявил девелопер.

Набор высоты

В свою очередь, Надежда Коркка обращает внимание, что Московская агломерация главным образом состоит из множества таких же самодостаточных городов, как и сама столица. «Мытищи, Люберцы, Реутов — все это давно существующие и развивающиеся города, искусственно ограничивать их в этажности и типах жилой застройки бес-

смысленно, — считает она. — Если же говорить о Новой Москве, где не застроено еще много земельных участков в привлекательных локациях, то отредактировать концепцию зонирования еще не поздно». И в целом нужно ограничить уплотнительную застройку в Новой Москве, чтобы она была разнообразной. Например, определить конкретные участки в среднем и дальнем поясе ТиНАО (свыше 15 км от МКАД), где приоритет будет отдаваться малоэтажным проектам. Однако ограничение строительства многоэтажных домов в ближнем поясе Новой Москвы может привести к проблемам девелоперов и торможению развития территории.

Топ-менеджер «Метриум» также согласна, что регулировать высотность строительства в России целесообразно, но на уровне не страны, а отдельных регионов и городов. Поскольку субъекты нашей страны существенно отличаются по застройке, каждый регион должен принимать такие решения самостоятельно, учитывая местную специфику. «Во многих городах и пригородах европейских

11,2

млн семей

готовы, по данным «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, воспользоваться услугами девелоперов при ИЖС

стран введены ограничения на строительство домов выше определенных районных доминант, например, церквей или ратушей. Это нужно для сохранения исторического облика города и видовых характеристик. России также желательно перенять эту практику и ограничивать строительство в старых городских районах и пригородах для защиты исторической среды», — советует Надежда Коркка.

Одновременно эксперты «СГ» ратуют за изменения в законодательстве для стимулирования малоэтажного домостроения в пригородах крупных агломераций. Но по мнению Надежды Коркки, это все же не приоритетная проблема градостроительства. Важнее обратить внимание на качество строительства и ценности, которые вкладывают девелоперы при реализации проектов в целом. Многие пригороды до сих пор застраивают многоэтажками с минимумом нужной инфраструктуры. Изменению градостроительной парадигмы застройщиков могло бы помочь закрепление в законодательстве, например, Стандартов комплексного развития территории, разработанных финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ». В них сформулированы новые подходы к созданию городской среды, в том числе принципы соразмерности жилья и малоэтажного строительства. «Однако для стимулирования малоэтажного домостроения в пригородах этого может быть недостаточно, высотные традиции застройки очень сильны. Тогда правовую базу нужно будет дополнительно укреплять, внося в Градостроительный кодекс (ГрК) РФ более радикальные поправки», — заключила эксперт.



Дмитрий ЖЕЛЕЗНОВ,
коммерческий директор «КОРТРОС-Москва»:

«Российская и мировая практика показывает, что стимулирование малоэтажного строительства

со стороны государства дает свой эффект. Имеет смысл внести в законодательство, в том числе и в ГрК РФ, понятие комплекса малоэтажной застройки и определить для него правила подготовки межевания его территории, распределения участков, состава имущества таких комплексов и т. п. Иными словами, нужно определить рамки, в которых девелопер будет строить невысокие дома. На следующем этапе на основе этой правовой базы застройщиков можно привлекать в такие проекты с помощью различных преференций»

60 оттенков «серого»

Что мешает редевелопменту петербургских промзон?



Светлана СМИРНОВА

Редевелопмент «серого пояса» Санкт-Петербурга под новое строительство — один из трендов последних лет. Застройщики давно готовы осваивать бывшие промышленные территории. Но им мешает пассивность городских властей, а потому такие проекты в городе пока можно пересчитать по пальцам.

Если в Москве уже почти 10 лет власти активно превращают промзоны в современные жилые и деловые кварталы, то в Северной столице их редевелопмент идет с трудом. По оценкам Института территориального планирования «Урбаника», на сегодняшний день на карте города насчитывается 60 крупных площадок, сохраняющих промышленные функции, общей площадью 18,9 тыс. гектаров. И за десятилетие их территория за счет редевелопмента сократилась всего на 10%.

Как утверждают аналитики, у петербургской реновации «серого пояса» определенная специфика — она переживает сегодня стихийную и во многом хаотичную застройку, главным драйвером которой стало строительство жилья. В исследовании «Урбаники» отмечается, что занятая жилыми и вновь возведенными коммерческими постройками территория «серого пояса» уже в два раза превысила прогнозы Генерального плана Петербурга.

По словам генерального директора консалтинговой компании Peterland Юрия Зарецкого, с точки зрения развития города редевелопмент промзон — вполне закономерный процесс. «Плохо только, что он идет достаточно стихийно, без какой-либо стратегии, без должного контроля со стороны городских властей», — сетует эксперт. — В результате вместо старых депрессивных территорий мы получаем плотно застроенные многоэтажными коробками конгломераты со всеми вытекающими социальными и транспортными проблемами.

С ним соглашается и управляющий партнер «Урбаники» Федор Коньков, который считает, что при застройке петербургских промзон можно наблюдать приход в центр города «нового Кудрово» — внутри кварталов может быть все отлично, но они практически не встроены в основную городскую среду. Одна из ключевых проблем, которая очевидна уже сейчас, — это транспорт. «Территории «серого пояса» во многих случаях довольно слабо обслуживаются наземными видами общественного транспорта, количество станций метрополитена здесь также невелико, — считает он. — Еще одна проблема состоит в том, что в результате освоения промзон на карте города не появилось ни одной «зеленой» зоны или парка, а более 20% территорий в том или ином виде вообще деградировали».

Исследователи приходят к выводу, что никакие из тех возможностей, которые изначально закладывались в основу программы редевелопмента индустриальных зон Северной столицы, городу так и не удалось использовать. «Весь «серый пояс» сегодня не застроен

18.9

тыс. гектаров

занимают сегодня промышленные территории в Санкт-Петербурге

жильем или коммерцией не потому, что девелоперы не смогли это сделать, а просто потому, что было невозможно все это быстро построить», — отмечает Федор Коньков.

По словам историка архитектуры, члена Совета по сохранению культурного наследия Санкт-Петербурга Маргариты Штиглиц, попытке повернуть редевелопмент промзон в нужном направлении городскими властями предпринимались и не раз. Несколько лет назад была даже создана рабочая группа, которая занималась развитием «серого пояса». Однако сегодня она уже не собирается — ее распустили. В 2006 году был расформирован и отдел промышленной архитектуры при городском Комитете по госконтролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Также в свое время был проведен международный конкурс на концепцию развития петербургских промзон, были определены победители, но ни один из проектов так и не был реализован. Итог — на карте города насчитываются десятки тысяч гектаров брошенных на произвол судьбы производств.

Как отмечает генеральный директор компании «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная, откладывать решение проблемы запустения территорий старых производств дальше нельзя. По ее словам, было бы самообманом считать, что можно проводить комплексную реновацию промзон без участия и помощи местных властей. «Это финансовая нагрузка, непосильная для собственников подобных территорий. Город должен быть активным участником процессов редевелопмента, начиная с переоборудования производств и заканчивая помощью в разработке концепции редевелопмента и согласовании градостроительной документации», — подчеркивает эксперт.

Впрочем, положительные примеры освоения объектов «серого пояса» в Петербурге тоже есть. Среди них — общественные пространства «Новая Голландия» и «Севкабель-Порт», лофт-квартал «Скорострел» и деловой комплекс «Обводный двор». Однако таких проектов немного. А потому девелоперы связывают надежды на развитие промышленных территорий с итоговым Генеральным планом Северной столицы, который будет действовать до 2048 года. Как заметила Мария Черная, документ покажет видение развития города на перспективу со стороны органов городского управления: будем ли мы жить воспоминаниями о былом величии или у нынешней администрации есть амбиции и на собственные достижения.

Сергей ВЕРШИНИН

12-13 октября в Москве пройдет III Международный демонтажный форум России (Russian Demolition Forum / RDF). Мероприятие проводится при поддержке Министерства природных ресурсов и экологии РФ, Национальной ассоциации демонтажных организаций (НАДО), Университета Минстроя России (структурное подразделение НИИСФ РААСН) и Национального объединения производителей строительных материалов и строительной индустрии (НОПСМ).

Демонтажный форум является единственной в России международной платформой для коммуникации и обмена опытом профессионалов индустрии сноса зданий и сооружений, очистки от загрязнений, утилизации стройотходов и формирования новой системы регулирования обращения с ними, рекультивации территорий и их подготовки под новое строительство, применения в этом сегменте технологий информационного моделирования. Среди участников и спикеров мероприятия — представители профильных федеральных министерств и ведомств, руководители и эксперты крупнейших отраслевых компаний «РЭО», «РУСАЛ», Holcim, «Норникель», «Нижнекамскнефтехим», Rockwool, «Техноколь» «Волгаспецстрой», «Демолит», «КрашМаш», «Ликвидатор» и др.

Помимо многочисленных стратегических сессий и круглых столов деловая программа форума включает в себя ежегодное общее собрание членов НАДО. Завершением RDF

Трубить общий снос!

Российские демонтажники соберутся в Москве



станут гала-ужин и церемония награждения Russian Demolition Awards 2022 — лучших проектов по сносу зданий и сооружений, утилизации отходов сноса, очистки от загрязнений и рекультивации загрязненных земель. В этом году впервые добавлены номинации ESG по выводу из эксплуатации и ликвидации и охране окружающей среды для промышленных холдингов, которые реализовали такие проекты на своих производственных площадках.

Кто мы?

32 профессиональные компании, осуществляющие деятельность в области сноса и демонтажа зданий и сооружений, утилизации, дезактивации и переработки отходов, очистки от загрязнений в России и СНГ.

Почему мы?

Ассоциация НАДО — это единственное профессиональное сообщество исполнителей демонтажных работ, профильных государственных и образовательных учреждений, производителей и поставщиков техники и технологий в России.

Наши цели

- оказание всесторонней помощи и поддержки предприятиям строительной отрасли в решении вопросов сноса, демонтажа и утилизации отходов;
- содействие созданию правил и стандартов в отрасли;
- содействие разработке и внедрению наилучших доступных технологий;
- помощь в создании и внедрении систем безопасности при работе в демонтажной отрасли.

НАДО

Национальная Ассоциация Демонтажных Организаций

По вопросам сотрудничества

✉ info@demolition-nado.ru

🌐 www.demolition-nado.ru

☎ +7 (495) 103-49-92

📍 17452, Россия, г. Москва, ул. Балаклавский проспект 28Б, строение 1, офис 11

МНЕНИЕ

Адаптивность как путь вперед

Что является залогом стабильного развития городской среды?



Мария НИКОЛАЕВА, глава архитектурного бюро MAD Architects:

«Предприниматели могут стать основной движущей силой качественных урбанистических преобразований»

Современный город — это сложный механизм, сочетающий множество концептов и стремящийся к статусу мультифункциональной территории. Такая структура просто не может работать без разветвленных транспортных систем, сетей общественных пространств, развитой жилой среды и обслуживающей инфраструктуры. А самое главное — любая система деградирует в статике, развиваясь лишь в динамике при постоянном наложении новых вводных и смыслов.

Опытным путем

Отличным примером в этом контексте является история крупнейших городов Китая в XX веке. Со второй половины прошлого столетия мегаполисы Поднебесной развивались как огромные промышленные кластеры, которые должны были превратить страну в глобального индустриального лидера. Эффект домино от достижения этой цели привел к новым вызовам в виде борьбы за экологию и необходимости массового строительства жилья. Рост производства и товарооборота, подключение к глобальным рынкам потребовали диверсификации среды и включения в ее структуру финансовых районов, научно-образовательных кластеров и т.д. Затем бурный рост благосостояния жителей Шанхая, Пекина и Гуанчжоу повлек взрывной скачок автомобилизации, а значит и необходимость тотальной модернизации транспортной инфраструктуры. Развитие города форсируется цепными реакциями от тех или иных предпринятых действий. Постоянно эволюционирующий экономический базис напрямую влияет на архитектурную надстройку.

Действовать сообща

Сегодня качественные градостроительные решения создаются при коллективном усилии людей, иницирующих преобразования, — бизнесменов, архитекторов, урбанистов и, конечно, горожан. Время, когда одна сила могла диктовать стратегию развития пространства, исходя из своих мотивов, должно

остаться в прошлом. Кроме того, общество, как и условия жизни, постоянно меняется, а годы статичного порядка вещей сейчас попросту невозможны. Сегодня гибкость и адаптивность решений, основанных на разностороннем анализе информации о положении вещей в городе, является залогом успеха любого строительства.

Для разработки общественных пространств должна широко использоваться практика соучаствующего проектирования, когда с помощью нескольких сессий-встреч выясняются ключевые потребности пользователей и вырабатываются нужные решения. Такая стратегия позволяет создавать органичную среду, которая не вызовет отторжения в сложившемся городском контексте. Этот процесс можно сравнить с работой алгоритмов нейросетей, учитывающих множество факторов и мнений, самообучающихся на успехах и ошибках.

Самодостаточность

Создание мультимодальной транспортной системы — один из приоритетных векторов развития города, позволяющий обеспечить доступность территорий. Этот процесс, в свою очередь, можно сравнить с жизнедеятельностью клеток живого организма, которые функционируют нормально только, когда стабильно обеспечены кислородом через транспортную кровеносную сеть. Наличие современных социальных и сервисных объектов в 15-минутной доступности — залог самодостаточной среды. В целом сегодня именно полицентричный характер роста агломераций можно смело назвать одним из магистральных направлений эволюции городского пространства. Самодостаточные локальные центры, связанные между собой удобной сетью транспортных каналов, способствуют равномерному развитию экономики, среды, препятствуя их деградации.

Структурный подход

Одним из залогов стабильного развития города являются качественные благоустрой-

ство и комфортная среда. В различных частях России часто считается сходный комплекс проблем, связанных с этой сферой. Из них наиболее распространены ветхая и беспорядочная застройка, нехватка или почти полное отсутствие продуманных транспортных связей, пешеходных зон. Часто даже на территории наиболее развитых районов ощущается дефицит скверов, мест для занятий спортом, хорошо оборудованных набережных. Кроме того, нельзя не отметить и довольно частое отсутствие единого дизайн-кода для вывесок, навигации и т.п.

Сеть общественных пространств является фундаментом для всей городской социальной структуры. Качественно проводимая работа с данными территориями способна значительно повысить уровень развития и восприятия города как такового. Организация пешеходных зон, формирование общего стиля оформления фасадов, вывесок и навигации, расширение велосипедной инфраструктуры, создание единой концепции малых архитектурных форм, безбарьерной среды, озеленение позволяют формировать в городе позитивный общественный климат. От него, в свою очередь, во многом зависит успех удержания и привлечения нового трудоспособного населения, активность запуска нового бизнеса и т.д.

Постановка задач

Вовлеченность бизнеса в проекты, нацеленные на улучшение среды, является важной составляющей его собственного устойчивого развития. Дело в том, что инвестор нуждается в активном и платежеспособном человеке, для которого, в свою очередь, необходим концептуальный аттрактор. Им как раз и может быть комфортная среда! Сегодня люди выбирают локации для жизни, исходя из суммы факторов, и легко переезжают с места на место в поисках лучших условий для себя и своей семьи.

При этом процесс создания или непрерывной модернизации среды далеко не всегда связан с необходимостью массивного вли-

вания инвестиций. Мы все понимаем, что бюджетные возможности различных городов значительно отличаются друг от друга, а особенно во время экономической турбулентности на федеральном уровне. Впрочем, лишь небольшое увеличение вложений по сравнению с капитальным ремонтом и привлечение грамотных архитекторов уже позволят выработать продуманные и вместе с тем нестандартные решения.

Кроме того, в данном контексте огромную роль играют грамотная постановка задач перед архитектором и его четкое понимание — какие экономические, социальные и инфраструктурные цели перед ним ставит город. Общее развитие, позитивная демографическая динамика, привлечение молодых специалистов невозможны без разносторонней работы со средой.

Главное — не зацикливаться

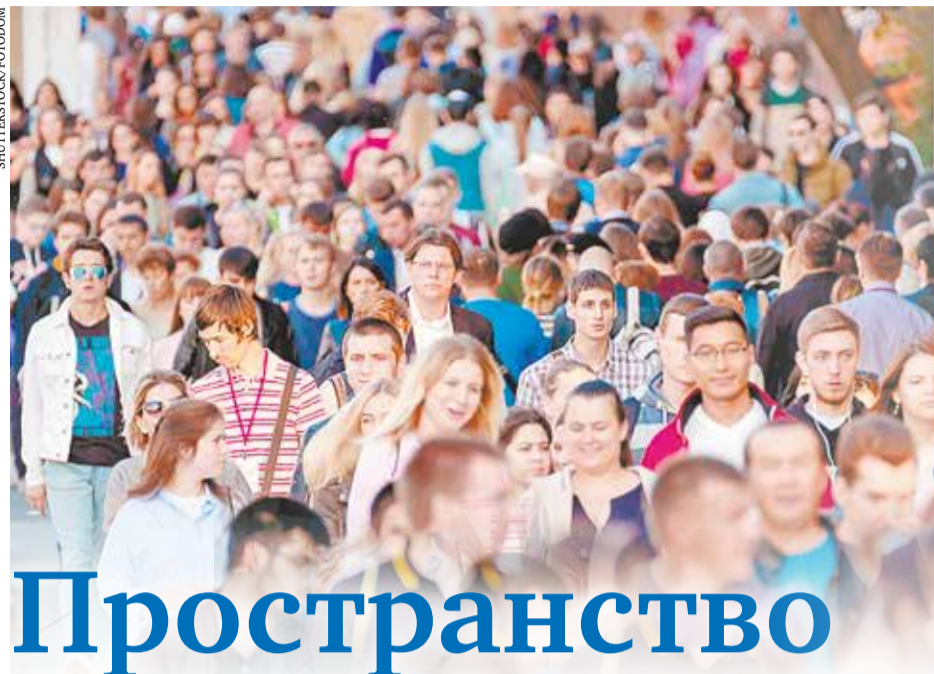
Нельзя забывать и о невероятной переменчивости конъюнктуры, которая стала еще более волатильной в последние годы. Комфортной станет лишь та среда, которая может быстро реагировать на колебания общественного климата, технологические новинки или ограничения, приспосабливаться к множеству ситуаций. Адаптивность градостроительной политики помогает и на порядок улучшить эффективность работы пространства и параллельно сделать его более гибким. Зацикливание на одной системе координат и консерватизм в данном контексте, напротив, приводят к негативным явлениям и постепенной деградации, как, к примеру, это случилось в Детройте (США) или в наших собственных моногородах.

То же самое справедливо и по отношению к транспортной инфраструктуре, зонированию территорий и другим сферам урбанистики. Развитие городского пространства основано на тезисах диалектики, таких как «отрицание отрицаний» или переход количественных изменений в качественные. Так, сегодня все мы прекрасно осознаем приоритетность факторов доступности и безопасности городской среды. Но для того, чтобы не только понять это, но и идти к намеченной цели потребовались долгие годы активной деятельности — от простой установки пандусов и соблюдения бумажных нормативов до универсализации и органичности подобных решений. В современном городе любой человек, невзирая на возраст, социальный статус и состояние здоровья, должен чувствовать себя комфортно, но в первую очередь это — не цель, а процесс. Любая, даже самая изящная и отлаженная, система, находясь в статике, очень быстро потеряет свои преимущества. Тем более это становится актуально сейчас, когда держать руку на пульсе событий приходится постоянно.

Играть по правилам

В современных условиях основным источником инвестиций в реализацию нестандартных урбанистических кейсов должен быть частный капитал, и соответственно любая передовая инициатива должна окупаться. Власти со своей стороны могут предоставлять бизнесу определенные преференции в виде субсидий, льгот, снижая риски частных инвесторов в сложных проектах и условиях работы. Основная роль государства, особенно в условиях повышенной автономности экономики, состоит в необходимости создания благоприятного внутреннего инвестиционного климата с понятными и стабильными «правилами игры». Тогда предприниматели смогут стать основной движущей силой преобразований городской среды и гораздо чаще инициировать качественные урбанистические проекты даже сегодня.

УРБАНИСТИКА



Пространство

повышенной динамики

Агломерации растут быстрее остальных территориальных единиц

Алексей ЩЕГЛОВ

Последняя Всероссийская перепись населения (ВПН-2020) фактически закончилась 14 ноября 2021 года. Пока что публичным достоянием стала далеко не вся полученная переписчиками информация, но даже и она предоставляет исследователям богатый материал для изучения и прогностических выводов. В частности, был выявлен тот же феномен, который проявлялся и во время двух предыдущих постсоветских переписей 2002 и 2010 годов, когда численность постоянного населения субъектов РФ и муниципальных образований показала заметное отклонение от данных Росстата, которые статистическое ведомство готовит регулярно на основе ключевых факторов демографического движения.

Так, конечная общая численность постоянного населения страны, по данным переписи, составила 147,2 млн человек, в то время как текущий статистический учет на 1 ноября 2021 года оценивал ее на уровне 145,7 млн человек. Таким образом, перепись зафиксировала превышение количества имеющегося населения более чем на 1% и выявила разнонаправленные отклонения по этому параметру в обе стороны на уровне многих регионов и муниципальных образований. Эта и другая информация стала основой для исследования Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ), посвященного численности населения регионов и городских агломераций.

Недоучли и недооценили

Как считают эксперты ИЭГ, основным фактором дифференциации отклонений текущей статистики о численности населения от переписной по территории страны являются недостатки текущего статистического учета, которые имеют ярко выраженные локальные особенности. И такие расхождения являются существенным негативным фактором для местного развития. Ведь расходы по обеспечению населения услугами и объектами инфраструктуры в регионах и муниципалитетах планируются по нормативам, установленным исходя из официальной численности населения, и неадекватность оценки этой численности приводит к ошибкам в такой работе.

К примеру, выяснилось, что во всех федеральных округах Европейской части страны переписная численность населения превысила оценочную Росстата, что означает общую «недооценку» численности их населения. При этом в Центральном, Южном и Северо-Кавказском федеральных округах (ЦФО, ЮФО и СКФО соответственно) уровень та-

кой «недооценки» оказался выше среднероссийского уровня. В округах Азиатской части страны численность населения, наоборот, оказалась «переоценена» текущим статистическим учетом.

Сильнее всего недооценено было население ЦФО, где «недоучли» более одного миллиона постоянно проживающих граждан. Следующий по масштабу недооценки — ЮФО, где недоучет составил более 300 тыс. человек. И, напротив, оказалось, что около 100 тыс. «зарегистрированных» жителей Сибирского федерального округа (СФО) и более 100 тыс. жителей Дальневосточного федерального округа (ДФО) постоянно проживают за пределами своей формальной дислокации.

Приходится констатировать, что даже без учета переоценки по итогам ВПН-2020 суммарная численность СФО и ДФО за межпереписной период сократилась на 781 тыс. человек, или на 3%. В реальности же получается, что потери населения еще более существенны. И такое положение дел тем более критично в силу того, что Дальний Восток отнесен Стратегией пространственного развития РФ к числу геостратегических территорий, и на федеральном уровне реализуются различные проекты, нацеленные на привлечение населения в этот макрорегион.

От Москвы до самых до окраин

В целом в отношении регионов в составе федеральных округов уровень недооценки/переоценки численности населения, как правило, существенно варьируется. Так, в ЦФО наиболее недооцененной (на 9,73%) оказалась Московская область, также значительная недооценка численности населения отмечается в примыкающих к ней Калужской (5,63%) и Тульской (4,79%) областях. Но имеются и регионы с сопоставимой «пере-

Справочно

■ Сегодня в России насчитывается 20 крупных городских агломераций, в которых проживает около 50 млн человек, или свыше трети населения страны, и создается порядка 40% ВВП. Для их полноценного развития необходимо укрепить полномочия городских органов управления, их финансы и инфраструктуру, сделать так, чтобы работала система стимулов, побуждающая экономические субъекты к инновациям, науке и предпринимательству.



Марат ХУШНУЛИН,
заместитель председателя
Правительства РФ:

Точки роста страны — это и агломерации, и отдельные опорные населенные пункты. Нужно обеспечить их увязку и синхронизацию

каждой из них были приняты во внимание как данные по численности в целом, так и отдельно для ядра и периферии (за ядро принимался городской округ или город федерального значения, а под периферией подразумевается вся территория агломерации за пределами ядра). И по итогам сравнения оценочных и переписных данных выявилась недооценка численности населения, причем в семи агломерациях недооценку можно считать высокой (уровень недооценки выше 2%). Наиболее существенный недоучет отмечен в Краснодарской агломерации; по абсолютным же значениям недооценки лидирует Московская агломерация, где текущая статистика не заметила более миллиона человек. И вопреки интуитивным представлениям, основная недооценка населения далеко не везде приходится на ядро агломерации. Так, на территории Московской области «неучтенного» населения в два раза больше, чем в столице.

Диверсифицируя это

Этот накопленный человеческий ресурс важно использовать для экономического развития. Как отмечают исследователи, сегодня потенциал сырьевых отраслей больше не поднимает экономику. А для развития нессырьевых секторов требуется концентрация интеллектуальных и трудовых ресурсов, лучшим местом приложения которых являются современные удобные города. Крупные городские агломерации могли бы стать драйвером экономического роста для страны на ближайшие годы, компенсируя низкие показатели малых и моногородов. Поэтому не исключено, что муниципальные образования должны самостоятельно принимать решения о создании агломераций. Но муниципалитетам также нужно предоставить больше юридических и финансовых возможностей для их экономического развития и пространственно-территориального планирования, а также в целях дальнейшего структурирования крупных территориальных систем с диверсифицированной экономикой.

КОМФОРТНЫЙ ДОМ
ВМЕСТЕ С КНАУФ

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

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ ПЛС»

РЕКЛАМА

ТЕХНОЛОГИИ



Надежда КОРКА, управляющий партнер компании «Метриум»:

«Для девелоперов цифровое импортозамещение не менее важно, чем поиск альтернативных поставщиков строительных материалов, инженерного и сантехнического оборудования. Этим и объясняется интерес застройщиков к реализации совместных с digital-компаниями проектов на стыке нескольких отраслей — девелопмента, цифровизации, управления многоквартирными домами. Уже сейчас на рынке представлены российские разработчики, которые не уступают зарубежным аналогам»

Поддержи разработчика

Как девелоперы участвуют в цифровом импортозамещении

Сергей ВЕРШИНИН

Уже невозможно представить себе современный жилой комплекс (ЖК) без «умных» систем. Однако в условиях, когда ряд стран ввели ограничения на поставки программного обеспечения (ПО) и технологий в Россию, особенно остро встал вопрос поиска отечественных аналогов. «Стройгазета» ознакомилась с исследованием компании «Метриум», опросившей участников рынка недвижимости о практике импортозамещения в цифровой сфере.

Сегодня и завтра

На состоявшейся на прошлой неделе научно-технической конференции «Технологический суверенитет. Строительство и инновации», организованной Минстроем России, НИЦ «Строительство» и Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ), ее участники, среди которых были руководители и представители профильных федеральных органов власти, ведущих отраслевых компаний, объединений и научных организаций, говорили как раз о цифровом импортозамещении. Так, выступивший на мероприятии заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко особо акцентировал внимание собравшихся на том, что достижение технологического суверенитета — гораздо более амбициозная задача по сравнению с импортозамещением. Проведенный министерством анализ показал, что в среднем доля импорта в строящихся объектах составляет 6-8%, причем в жилищных — 4-5%, а в промышленных, насыщенных импортными инженерными системами и оборудованием, — до 30%. По общестроительным материалам ситуация получше: здесь мы близки к 100% снабжения строек российскими производителями, хотя на повестке дня стоит поиск альтернативного оборудования, на котором производятся эти материалы, а также стройтехники.

Таким образом, импортозамещение — это важнейшая задача ближайшего времени. А в перспективе необходимо помочь отрасли не просто заменить зарубежные ресурсы, машины и оборудование на отечественные аналоги, а двинуться вперед с помощью внедрения прорывных технологий. «Те инновации, которые мы сегодня наблюдаем в стройкомплексе, те стартапы, которые есть, позволяют нам сказать, что завтра российская стройка может подходить к банальным, простым вопросам с другой точки зрения, которая нам кажется фантастической на сегодня. Поэтому перспективы есть», — уверен замминистра. Но вернемся к текущим задачам.



Сергей МУЗЫЧЕНКО,
заместитель главы Минстроя России:

Достижению технологического суверенитета будет способствовать проведение научно-исследовательских работ, направленных на разработку новых материалов и технологий

Свое, родное

В глобальной экономике нарушение технологических связей несет в себе гораздо больше угроз, чем разрыв транспортных или производственных цепочек. Поэтому импортозамещение, кроме создания и развития непосредственно промышленной базы, должно ориентироваться и на поддержку отечественных разработчиков, которые создают не уступающие зарубежным аналогам приложения и системы.

Стоит отметить успешные кейсы сотрудничества между застройщиками и игроками IT-сектора. Так, девелопер MR Group уже на протяжении нескольких лет активно участвует в развитии цифровых сервисов, поддерживая отечественных разработчиков и производителей. Например, партнером застройщика является компания «Юникорн» — один из лидеров российского рынка smart-систем, резидент «Сколково». Она входит в реестр аккредитованных Минцифры РФ организаций и может рассчитывать на меры господдержки, в том числе налоговые льготы и получение кредитов по сниженной ставке. Кроме того, «Юникорн» является разработчиком собственной платформы Ujip для создания единой цифровой среды зданий, а также переносит производство устройств для «умного» дома в Россию: одна из площадок находится в Перми.

«Объединение усилий компаний, работающих в разных секторах экономики, может стать эффективной мерой поддержки стро-

ительного комплекса и смежных отраслей, — говорит генеральный директор MR Group Мария Литинецкая. — Примером такого продуктивного сотрудничества является партнерство крупных застройщиков и разработчиков цифровых решений. Стройкомпании получают новые технологии («умные» системы, ПО для проектирования), что позволяет оптимизировать издержки и перейти на новый уровень. IT-сегмент благодаря коллаборации с девелоперами приобретает новый опыт участия в масштабных проектах. Показателен пример нашего сотрудничества с компанией «Юникорн»: мы перешли к полноценной цифровой экосистеме, которую реализуем в наших проектах, в том числе в ЖК Hide, Symphony 34, Mod. И, разумеется, обе стороны решают важные социальные задачи — сохраняют существующие и создают новые рабочие места, обеспечивают рост экономики».

Вовлечь в экосистему

Крупные девелоперы часто объединяют все свои цифровые сервисы. Например, ГК «А101» в своих комплексах формирует полноценную цифровую экосистему, базирующуюся на отечественных программных разработках и инфраструктуре. Партнерами компании выступают лидеры сегмента — все те же «Юникорн» и «Домилэнд».

Кроме того, в ГК «А101» разработан стандарт единой цифровой среды для жилых районов девелопера. Он учитывает весь спектр цифровых сервисов, в том числе для жилья разных классов, и требования для их реализации. Они призваны повысить комфорт и безопасность жителей, сократить расходы на ЖКХ, а также помочь управляющей компании автоматизировать управление инженерными системами зданий.

Интересен и другой кейс. Соучаствующим проектированием концепций застройки или благоустройства в наши дни никого не удивишь. Кто лучше жителей квартала или покупателей недвижимости знает, что им нужно? Успешность такой практики позволяет расширить область ее применения: например, вместе с локальным сообществом можно заняться совершенствованием мобильного приложения. Поэтому ГК «А101» совместно с компанией «Домилэнд», образовательным центром «Лернити» и Кружковым движением НТИ провели хакатон для подростков. Он состоял из мастер-классов и проектной работы по четырем направлениям: «Шеринг», «Питомцы», «Открытый трек», «Спорт». Все предложения команд были проанализированы экспертным жюри, а два победителя приглашены на стажировку в «Домилэнд».

«Мы накопили позитивный опыт вовлечения жителей кварталов и покупателей квартир в формирование концепций торговой инфраструктуры и благоустройства жилых комплексов, — отмечает директор внедрения цифровых сервисов ГК «А101» Татьяна Файнблит. — Уверена, что в ближайшие годы соучаствующее проектирование будет активно применяться при создании цифрового наполнения жилых комплексов, и основную роль в этом сыграют те, кому сейчас 13-19 лет. Они готовы предложить новые нестандартные решения, которые вполне могут быть реализованы нашими партнерами — IT-компаниями. И мы убедились в этом на нашем хакатоне, победители которого получили возможность воплотить свои проекты вместе с лидерами цифровой трансформации».

Стартапам — зеленый свет!

Одним из драйверов инновационной экономики выступают стартапы. Это важно в том числе для девелопмента и жилищного строительства, отличающихся высокой технологичностью. Кроме того, из-за геополитических сложностей некоторые участники рынка потеряли доступ к европейским и азиатским программам и гаджетам, которым требуется найти альтернативу.

Сотрудничество крупного бизнеса со стартапами взаимовыгодно. Компании в этом случае получают доступ к инновационным решениям, которые позволяют перейти на новый технологический уровень, получить конкурентные преимущества и повысить качество конечного продукта. В свою очередь, для стартапов такое партнерство ценно ресурсной поддержкой от крупнейших игроков рынка, а также возможностью проверить на практике свои идеи.

Важно, чтобы бизнес и стартапы могли «найти» друг друга. Одной из площадок такого взаимодействия являются различные акселераторы, реализуемые крупными венчурными фондами и институтами развития. Пример такого проекта — акселератор технологических стартапов от лидеров в строительстве и девелопменте Build Up, организованный главным инновационным центром нашей страны — «Сколково». Его цель — поиск новаторских и импортозамещающих технологий по четырем направлениям: проектирование и строительство (в том числе BIM), эксплуатация недвижимости, продажи, ESG. Оценивать качество представленных продуктов будут представители отраслевых департаментов и агентств Москвы, девелоперского и экспертного сообщества. В их число вошла и компания «СМУ-6 Инвестиции».

«Участие в акселераторе Build Up для нас — возможность ознакомиться с последними достижениями российских инновационных компаний, не уступающими по технологическому уровню иностранным аналогам, — отмечает генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин. — С некоторыми из них мы уже установили рабочие контакты, изучаем разработку и определяем направления перспективного сотрудничества. Такие платформы — хороший шанс найти новые цифровые решения и нестандартные подходы к ведению бизнеса, что позволит повысить его эффективность и получить конкурентные преимущества».

МАТЕРИАЛЫ

Решаемая проблема

Монтаж звукоизоляционных систем: клеевая и каркасная конструкции

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Шумные соседи — вечная проблема жителей многоквартирных домов: более 11% российских семей регулярно страдают от посторонних звуков. Чтобы обеспечить тишину и защититься от воздушного шума, существуют различные звукоизоляционные системы. Чем они отличаются, из чего состоят и как монтируются, «Стройгазете» рассказал Александр КЕРНИК, директор по исследованиям и развитию направления «Минеральная изоляция», ТЕХНОНИКОЛЬ.

Работа материала в конструкции

Шум, доносящийся от соседей по этажу (громкие разговоры, смех, музыка, лай собаки), называется «воздушным»: он передается по воздуху от источника (колонок, телевизора, животного или человека) к ближайшей стене, а она начинает вибрировать, транслируя звуки в смежное помещение.

Защититься от воздушного шума помогают многослойные системы, состоящие из упругого волокнистого материала (например, каменной ваты) и твердого элемента (несущего основания, одного или нескольких листов гипсокартона). Первый способствует рассеиванию звуковой волны за счет попеременного прохождения ее через волокна и воздушные прослойки между ними, второй ослабляет энергию за счет массы, так как звуковой волне гораздо сложнее «раскачать» массивный слой. Такая конструкция за счет комбинации слоев с разной структурой и жесткостью будет эффек-



тивнее и заставит звуковую волну потерять больше энергии, чем если бы она преодолевала кирпичную или бетонную стену.

Есть два основных способа монтажа звукоизоляционных систем в квартирах: каркасный, когда к стене устанавливают металлическую обрешетку с уложенной внутрь каменной ватой, и бескаркасный (или клеевой). Во втором случае механический крепеж не требуется.

Монтаж клеевой системы

Это один из самых удобных и простых способов обеспечить тишину. Решение поможет избавиться от надоевшего шума, его установка осуществляется быстро, не требует профессиональных навыков и не будет никому мешать, ведь все компоненты приклеиваются, а это процесс практически бесшумный.

Недавно в России появилась первая звукоизоляционная система на основе каменной ваты, все слои которой фиксируются с помощью клей-пены, без механического крепления к стене. ТН-СТЕНА Экспресс эффективно поглощает шум, проходящий через стены, и увеличивает звукоизолирующую способность конструкции до 21 дБ, что равносильно снижению уровня шума от оживленной автомагистрали до спокойного разговора (данные получены в

ходе акустических испытаний в НИИ Строительной физики).

У системы несколько плюсов. Во-первых, небольшой вес и толщина (а это экономия полезного жилого пространства). Во-вторых, уровень звукоизоляции гораздо выше за счет отсутствия акустических мостиков в виде стоек каркаса и направляющих профилей.

Система ТН-СТЕНА Экспресс состоит из звукоизоляционных плит, приклеенных к стене и закрытых листами ГКЛ или ГВЛ и финишной отделкой. В качестве звукоизоляции используют специально разработанные для нее плиты ТЕХНОАКУСТИК PROF толщиной 50 мм с повышенной прочностью (прочность на сжатие материала при 10% деформации — не менее 25 кПа, прочность на растяжение перпендикулярно лицевым поверхностям — не менее 10 кПа). Поэтому плиты выдерживают вес всех клеевых слоев и чистовой облицовки, не продавливаются и не прогибаются под нагрузкой.

При установке системы ТН-СТЕНА Экспресс на плиты ТЕХНОАКУСТИК PROF наносят клей-пену и прижимают их к основанию стены. Потом к каменной вате на ту же клей-пену крепят в 1 или 2 слоя листы ГКЛ или ГВЛ толщиной не менее 12,5 мм и длиной на высоту помещения (важно, чтобы между листами не было зазоров).

Затем переходят к чистовой отделке. После ее завершения на стену можно вешать тяжелую бытовую технику или мебель: анкеры монтируют через облицовку в несущую часть стены.

Установка каркасной системы

Хорошо зарекомендовавшее себя решение — каркасная звукоизоляционная система с каменной ватой. При монтаже на отnose 2-3 мм от стены крепят металлический каркас, который заполняют минватой.

Для исключения акустических мостиков направляющие профили каркаса крепят к полу и потолку, а не к стене; между стеной и обрешеткой оставляют зазор, а в местах ее примыкания к полу и потолку прокладывают самоклеющуюся полиуретановую уплотнительную ленту. Между стойками каркаса враспор устанавливают звукоизоляционный материал (рекомендуется применять плиты ТЕХНОАКУСТИК толщиной 50 мм).

Для облицовки в каркасной системе также используют ГВЛ или ГКЛ. При монтаже в два слоя их устанавливают с разбежкой швов: для лучшей звукозащиты листы верхнего слоя должны перекрывать стыки листов нижнего. Гипсокартон не должен соприкасаться со стенами, полом и потолком, а шляпки саморезов, которыми он крепится, нужно замазать шпаклевкой шириной 10 см: это минимизирует передачу вибрации через эти элементы.

В завершение наносят финишную отделку — краску или обои.

Помните: шумные соседи — проблема решаемая. А современные системы звукоизоляции с качественными и надежными материалами позволяют это сделать просто, быстро, бесшумно и без значительных финансовых затрат и физических усилий.

ТЕХНОНИКОЛЬ

8 800 600 05 65

Москва, ул. Гиляровского, д. 47, стр. 5
teplo.tn.ru

Международная выставка инструмента

mitex™
INTERNATIONAL TOOL EXPO
пятнадцатая юбилейная

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
8-11 НОЯБРЯ
NOVEMBER 2022

Генеральный спонсор выставки
САИМАН

ГЛАВНЫЙ ВОПРОС 2022: ЗАЧЕМ РАБОТАТЬ?

mitexpo.ru

8-11 НОЯБРЯ 2022
МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

28-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

МЕТАЛЛ ЭКСПО 2022

www.metal-expo.ru

тел./факс +7 (495) 734-99-66

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Белла МИНЦ

Участники и партнеры международной премии PROESTATE & TOBY AWARDS 2022 рассуждают, каким должен быть «офис мечты» и какие форматы рабочих пространств сегодня наиболее востребованы.

Чего ждет клиент от офиса?

Главными атрибутами современного офиса стали функциональность и комфорт. Для клиента необходимо наличие развитой внутренней инфраструктуры. Популярность набирают гибкие форматы офисов, при этом классические тоже остаются востребованными.

По мнению основателя и генерального директора ApolloxSpace Ивана Гуськова, за счет того, что вырос рынок субаренды, офисы без отделки и мебели в принципе перестанут быть востребованными. Большая доля подобных предложений уйдет с рынка или постарается трансформироваться. Скоро корпоративный клиент прочувствует все преимущества аренды офиса «под ключ», и на рынке будет преобладать именно формат готовых пространств с отделкой.

«Здесь можно провести аналогию с покупкой автомобиля. Кроме самого транспортного средства мы докупаем пакеты дополнительного оборудования, влияющего на наш комфорт: подогрев сиденья и руля, камера заднего вида, климат-контроль и так далее. То же самое с офисами — мало кому хочется арендовать офис в «базовой комплектации», все хотят комфорт и сервис», — считает Иван Гуськов.

На этом делает акцент и генеральный директор компании TimesEstate Сергей Назаров. С этой точки зрения у гибких форматов есть много преимуществ перед классическими офисами. Это свежая готовая отделка, технологичность и организация пространства, направленная на сохранение здоровья и вовлеченности сотрудников.

Однако гибкость условий, которыми сервисные офисы отличались на этапе заполнения их стартапами и небольшими командами, уже сменилась увеличенными сроками контрактов и ограничениями по выходу из них. Также наблюдается конкуренция со стороны освобождающихся офисов западных компаний.

Руководитель, партнер UNK design Марина Димова, считает, что пандемия навсегда внесла свои коррективы в организацию рабочего пространства. Локдаун показал, как можно работать без привязки к рабочему месту. Сейчас практикуется гибкий подход, когда сотрудники часть недели работают из дома, а часть — в офисе, приезжая в бизнес-центры (БЦ), например, на встречи или для работы проектных команд. Такой подход позволяет превратить пространство офиса в эффективное рабочее место, не увеличивая фактический метраж.



APOLLAXSPACE

Гибкость и эффективность

Названы главные векторы развития офисного сегмента

С ней согласна и коммерческий директор KR Properties Екатерина Фонарева: «В текущих обстоятельствах, с учетом давления ряда как внешних, так и внутренних факторов, офисное пространство должно легко трансформироваться под изменяющиеся нужды компаний с минимальными финансовыми издержками».

Что могут дать владельцы БЦ?

Глобально на сегодняшний день девелоперы стараются идти от потребностей людей, поэтому они хотят дать нечто большее, чем просто «коробку», создавая взаимосвязанную инфраструктуру и «среду обитания» для будущих резидентов.

Директор по аналитике и маркетинговым концепциям ГК «Пионер» Евгений Межевикин рассказывает, что в последние годы особую важность приобрело создание максимально разнообразной внутренней инфраструктуры, в том числе на первых этажах, что дает возможность резидентам БЦ решить все бытовые вопросы в пешей доступности от работы — химчистка, аптека, магазин продуктов, спортивная студия, салон красоты и прочее. Благоустройство в рамках БЦ также стало важной составляющей любого офисного пространства. Это место, где резиденты могут провести обеденное время, отдохнуть на террасе ресторана или прогуляться после рабочего дня. Также спортивная функция в последнее время не потеряла свою актуальность, а, наоборот, продолжала развиваться.

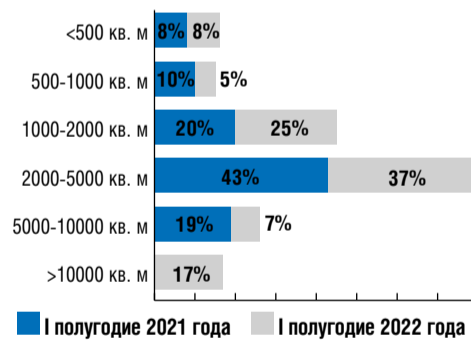
Однако и классические офисные блоки по-прежнему востребованы. Инвесторы отдают предпочтение как совсем компактным блокам, так и достаточно крупным — площадью более 1 000 квадратных метров. Первые можно реализовать по максимальной ставке аренды, тогда как вторые формируют более стабильный арендный портфель.

Перспективы офисных форматов

Стоит ли ждать резких изменений в отрасли или все будет развиваться в рамках намеченных тенденций? Эксперты полагают, что все зависит от формата офиса и его расположения.

Иван Гуськов считает, что «виды на будущее» и востребованность гибких форматов чуть лучше, чем у классической аренды. «Пер-

Распределение количества сделок с офисами в Москве (по площади)



Дом-работа

Формат «квартиры-офиса» появится в пригороде Тюмени

Оксана САМБОРСКАЯ

В малоэтажном жилом комплексе (ЖК) «Ритмы» (село Ембаево, Тюменский район) девелоперский холдинг «Партнер» тестирует «квартиру-офис». Если она понравится аудитории, застройщик планирует добавить подобный формат недвижимости в квартирографию своих будущих проектов.

В постпандемийном мире покупатели и строители заново открывают для себя этот формат, довольно распространенный до революции в России и

до сих пор актуальный в странах, в которых развит малый бизнес, частная практика и предпринимательство.

Соответственно планировки помещений учитывают необходимость принимать посетителей: в квартире будут просторный приемный холл, место для гардеробной, пространство для встреч. «Рабочая зона» может быть невелика, главное, что она обособлена от жилой, не менее важно, что санузел расположен рядом со входом и «офисом».

За успех такого формата на рынке новостроек выступают изменения в сфере частного предпринимательства, легитимизация самозанятых и то обстоятельство, что люди больше внимания уделяют балансу частной жизни и работы и не готовы тратить время на перемещение между домом и офисом. К тому же коммунальные платежи за жилое помещение ниже, чем для коммерческой недвижимости сопоставимой площади. Да и соседям польза, если в доме есть, например, свой юрист.

Ввод в эксплуатацию ЖК, в составе которого появится первая «квартира-офис», запланирована на IV квартал 2023 года. Это будет лот от 65,35 кв. метра на первом этаже с высотой потолков 3,5 метра, панорамным остеклени-

ем, теплым балконом или террасой и, конечно, с отдельным входом в квартиру как с улицы, так и из общей подъездной зоны. Согласно статье 17 Жилищного кодекса РФ, работа предпринимателя на дому не должна доставлять неудобства соседям, приводить к нарушению санитарных норм и правил техники безопасности при эксплуатации жилого помещения, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания. Вести бизнес в домашних условиях имеют право физические лица, зарегистрировавшиеся как индивидуальные предприниматели (ИП) или самозанятые.

«Цена такого объекта — в районе 93 тыс. рублей за «квадрат» — на уровне средних показателей аналогичных по площади квартир. Это жилая недвижимость, где можно организовать рабочее пространство, но обязательно с учетом требований, установленных статьями 6.3 и 6.4 КоАП РФ, требующими соблюдать тишину и не тревожить покой соседей», — рассказывает генеральный директор СЗ «Партнер-Строй» Юлия Суюшова. — Важно понимать, что в такой квартире не получится организовать пекарню или какое-то шумное производство, деятельность которого жестко регламентируется».



Павел ГОНЧАРОВ, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, основатель международной премии PROESTATE & TOBY AWARDS:

«Полагаю, формат гибких офисов будет и дальше пользоваться спросом, так как он удовлетворяет главным запросам клиентов, таким как удобство, функциональность и эффективность»

спективы у всего рынка оцениваются по-разному. Мне кажется, что сейчас рано делать выводы. Нужно смотреть на отчеты по завершении этого года. Очевидно только одно, что спрос сейчас упал», — уточняет эксперт.

По мнению Марины Димовой, рынок офисной недвижимости, той части, что приходится на БЦ класса А и В, в обозримом будущем изменится незначительно, несмотря на уход международных компаний, в силу низкого спроса на освободившиеся площади. Иная картина у офисов, расположенных менее удачно, на удалении от центра города и от метро. По ним прогноз может быть негативный — спрос значительно падает, ставки аренды скорее всего придется снижать.

В целом, предыдущие кризисы научили офисный рынок быстрее подстраиваться под изменяющиеся обстоятельства и расти в любых условиях. По мнению аналитиков TimesEstate, восстановление рынка стоит ожидать уже к концу 2022-го — началу 2023 года. «Лично я считаю, что офисы — это один из самых адаптивных и живых сегментов коммерческой недвижимости, который восстанавливается вопреки пессимистичным прогнозам, и с каждым новым кризисом восстановление происходит все быстрее. Нынешняя ситуация — не исключение», — говорит Сергей Назаров.

Новым трендом на рынке офисов становится многофункциональность. Интеграция новых функций и возможностей в одном офисном пространстве привлекательна для сотрудников и выгодна для владельца бизнеса. Также растет популярность гибких офисов, которые могут быстро трансформироваться под любые запросы арендатора. В общем, если говорить про предпочтения сегодняшних арендаторов, то руководство компаний старается максимально сохранить те помещения, которые они уже занимают, при этом уменьшая площади или согласовывая скидки. И только в крайнем случае решаются на переезд, стараясь при этом найти офис, близкий по качеству и набору функций к тому, который сейчас у них есть.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Пережить без потерь

Складской рынок не теряет оптимизма, но готовится к трудностям



КУРИЛЛ ЗЫКОВ / АГН «МОСКВА»

Оксана САМБОРСКАЯ

Рынок складской недвижимости Московского региона в этом сложном году показывает себя с неплохой стороны. По данным Knight Frank Russia & CIS, за девять месяцев в столице и области было введено 1,08 млн кв. метров, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 года. Общий объем качественных складов в регионе достиг 20,4 млн кв. метров. Наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме build-to-suit (по клиентским потребностям). На их долю приходится 61% площадей. До конца года заявлен ввод свыше 900 тыс. «квадратов». Таким образом, по итогам года показатель может достигнуть 2 млн кв. метров, что станет максимальным объемом введенных площадей с 2014 года. Рост доли вакантных площадей остановился и к концу III квартала достиг 3,1% с учетом предложений субаренды. Средневзвешенная ставка аренды составила 5500-5700 рублей за «квадрат» в год.

Островок стабильности

Как отметил управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS Алексей Новиков, выступая на XVIII ежегодной складской конференции, такая недвижимость по-прежнему является одним из наиболее стабильных и привлекательных активов на рынке, несмотря на общую экономическую турбулентность. Склады все так же интересны инвесторам: по итогам I полугодия инвестиции в складские объекты составили 21,2 млрд рублей. Это позволяет делать довольно оптимистичные прогнозы: несмотря на вероятность того, что рынок скорректируется и некоторые компании могут сойти с дистанции, успешные игроки укрепят свои позиции и выйдут из кризиса еще более устойчивыми, чем раньше.

Алексей Новиков считает, что к концу лета резкий рост объема вакантных площадей в Московском регионе прекратился. По предварительным данным, доля вакантных помещений с учетом предложения по субаренде составляет 3,1% от существующего предложения (640 тыс. кв. метров), из которых на прямую аренду приходится 2% (405 тыс. кв. метров), на субаренду — 1,1% (235 тыс. кв. метров).

Региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Russia Константин Фо-

900

ТЫС. НОВЫХ
«КВАДРАТОВ»

складской недвижимости может появиться в Московском регионе до конца 2022 года

миченко добавляет: «К концу III квартала мы видим оживление на рынке. Нынешний уровень вакансий не является критичным для складского рынка недвижимости. Более того, при данных показателях вакансии рынок по-прежнему является дефицитным. Скорее всего, вакансия останется на этом уровне до конца года. Хотя мы ожидаем, что объем спроса будет вдвое меньше результатов рекордного 2021 года, можно утверждать, что по сравнению с весной этого года участники рынка приобрели большую уверенность касательно перспектив развития складского сегмента».

С ним согласен директор по аренде и маркетингу Raven Russia Вячеслав Холопов. «По итогам I полугодия 2022 года объем вакансии стабилизировался в районе 4%, отложенный спрос сформировал высокую активность летом, а ставки аренды вопреки ожиданиям не рухнули и, судя по всему, будут дальше поддерживаться на довольно высоком уровне за счет возросшей себестоимости строительства и дефицита нового спекулятивного предложения. Объем предложения по субаренде также снижается», — подчеркивает эксперт. По его мнению, арендаторы за прошедшее время смогли точнее определить собственные потребности и сформировать как минимум среднесрочные планы по использованию помещений. Конечно, считает Вячеслав Холопов, можно предположить, что арендаторы со временем вернут часть избыточных помещений собственникам и предложение на первичном рынке увеличится, но благодаря тому, что этот процесс растянется во времени и часть помещений будут пересданы еще до начала активного маркетинга, вакансия вряд ли будет выше 6-7% (что является стандартным уровнем для развитого рынка в момент стабилизации цикла).

Что касается ставок аренды, то в отношении их перспектив, по словам заместителя

генерального директора по работе с арендаторами управляющей компании MLP Глеба Белавина, компании ожидают роста ставок до 7 000 рублей за «квадрат» к концу года, и на «реалистов», которые понимают, что роста ставок ждать не приходится.

Кроме того, уверен эксперт, рынок ожидает реструктуризация, причем алгоритмы выхода из аналогичных ситуаций предыдущих лет будут неприменимы в данном случае, поэтому этот процесс будет более сложным для участников рынка. Задача игроков — подготовиться к грядущим переменам, учесть риски, чтобы с минимальными потерями пережить этот период.

По вашим просьбам

Одна из надежд рынка — формат build-to-suit — строительство зданий под клиента. В частности, исполнительный директор Radius Group Захар Вальков предполагает, что в перспективе спрос на строительство таких складов вернется, однако для этого должен быть в большей степени реализован появившийся объем площадей на вторичном рынке. Пока же наибольшим спросом пользуются самые ликвидные объекты с максимально выгодным местоположением, обеспечивающие скорость и удобство доставки. Такое предложение первым вымывается с рынка, даже если площади высвобождаются, то пустуют они недолго. «По нашему мнению, классический big box со стандартной высотой 12 метров, шагом колонн 12 на 24 метра, энергоэффективным освещением и качественным инже-



Константин ФОМИЧЕНКО, региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Russia:

«Несмотря на то, что на складском рынке Московского региона наблюдались неопределенность и настороженность игроков, а также ожидание роста вакансии до 8-9% к концу года на фоне приостановки деятельности иностранных компаний, в конце лета стремительное увеличение объема вакантных помещений прекратилось»

нерным оборудованием будет всегда на пике спроса. Такой объект универсален и может быть адаптирован под нужды практически любого типа хранения — мультитемпературного, автоматизированного, а также кросс-доковых операций (в случае наличия большого количества доков)», — полагает эксперт.

Немало внимания уделяется сегодня и внешнему виду склада, что также влияет на интерес арендаторов. «Если раньше склад у обывателей ассоциировался со словом «ангар» и как проект с высокой рентабельностью вообще не рассматривался, сейчас владеть складом престижно, — отмечает руководитель проектного бюро Standart Александр Бутримов. — Стоит отметить повышение эстетических требований к внешнему облику объектов, особенно возводимых в Московском регионе. Этому способствует и позиция проверяющих и согласовывающих органов государственной власти, ориентированная на уход от стандартных композиционных и цветовых решений фасадов зданий».

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021

Строительная
газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»



Подписку на электронную /
печатную версию издания
«Строительная газета» можно
оформить на сайте www.stroygaz.ru
в разделе «Подписка»

или отправить заявку
в свободной форме
по электронной почте
info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный
каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных
подписчиков:
■ П2012 – на полгода
■ П3475 – на год

Для предприятий
и организаций
■ П2011 – на полгода
■ П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В нижней палате парламента рассматривается инициатива, которая призвана внести серьезные коррективы в действующий в настоящее время порядок проведения капитальных ремонтов жилищного фонда. Разработанный депутатами законопроект №150793-8 ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс (ЖК) РФ в части технического обследования многоквартирного дома (МКД) при реализации программы капремонта» призван установить связь между сроками его проведения и степенью износа конкретного объекта. По мнению законодателей, это позволит передвинуть на более ранние сроки ремонт в тех домах, которым он нужен больше всего.

«21 сентября законопроект о техническом обследовании принят в первом чтении. Сейчас мы внесли в него необходимые уточнения, сделанные после встреч и консультаций с экспертами. Готовимся ко второму чтению», — сообщил «Стройгазете» глава Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. По его словам, общий смысл документа — связать фактическое состояние МКД с порядком и сроками выполнения работ по капитальному ремонту. «Условно, если по итогам обследования в при-



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM



Сергей ПАХОМОВ,
глава Комитета Госдумы РФ
по строительству и ЖКХ:

Состояние дома очень сильно зависит и от качества строительства и от последующего обслуживания. При этом сейчас у властей нет возможности радикально менять ранее утвержденные программы капремонта

С учетом износа

Депутаты взялись за очередность проведения капремонта

ритете будет замена кровли, то будут менять ее, а не ремонтировать фасад, который стоит по графику. Законопроектом предлагается дать право проводить техобследование региональным властям. Естественно, такое право сохранится за собственниками, и это решение можно будет принять на общем собрании жильцов дома», — пояснил глава профильного думского комитета.

В этих целях статья 167 ЖК РФ будет дополнена важными новеллами. В частности, часть 11 этой статьи после его принятия будет содержать слова о том, что «в целях определения физического износа строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения МКД или их отдельных элементов при определении очередности работ капремонта может быть принято решение о проведении технического обследования дома в установленном субъектом РФ порядке». А скорректированная часть 12 предусматривает, что собственники помещений в МКД «могут самостоятельно принять решение о проведении технического обследования своего дома. В этом случае оно осуществ-

ляется за счет средств собственников». Получив данные техосмотра, местные органы власти в течение пяти дней будут должны проинформировать жильцов и организации, осуществляющие управление МКД, о внесенных изменениях в региональную программу капремонта.

Как уточнил Сергей Пахомов, Фонд капитального ремонта (ФКР) в этом процессе задействовать не придется, поскольку его средства на техобследование тратиться тоже не будут. А результаты таких экспертиз на региональные ФКР смогут влиять только в части определения порядка проведения работ. Приоритет в этом порядке будет выстраиваться, исходя из заключений и актов техобследования.

Важно и то, что процедуры технической экспертизы наконец-то будут конкретизированы дополнительно. Сейчас такие механизмы уже имеются и используются в регионах. В настоящее время в 27 субъектах РФ проводят обследование, если выявляют признаки аварийности, а в пяти — программы капремонта уже сформированы на основании об-

следования домов. «Думаю, на экспертных площадках, созданных и работающих при Комитете по строительству и ЖКХ, мы скоро соберем весь необходимый инструментарий и поделимся этими методиками с региональными властями», — сказал Сергей Пахомов.

Эксперты положительно оценивают инициативу депутатов. Как отмечает руководитель Ассоциации председателей советов многоквартирных домов Московской области (АПСМД МО) Юлия Белехова, сегодня у нас фактически приоритет для проведения работ по капремонту дома — это год его постройки и жалобы жителей. А обновляемый закон предусматривает, что в первую очередь должно проводиться техобследование конструктивных элементов дома, чтобы понять в каком состоянии он находится и в чем нуждается. Ведь здание может уже являться аварийным, и его надо таким признать, а не крышу в нем ремонтировать. «При капремонте нужен профессиональный подход, и закон его вводит. И если после его принятия техническое обследование МКД будет проводиться должным образом и полученная оценка будет верна, то тогда мы действительно начнем ремонтировать то, что в этом нуждается в первую очередь», — надеется Юлия Белехова.



Юлия БЕЛЕХОВА,
руководитель АПСМД МО:

Принятие закона о приоритетности проведения техобследования в МКД даст региональным властям и гражданам право проводить экспертизы, которые подтвердят необходимость капремонта

Разъяснения не мешают

Минстрой призвал УК проинформировать жильцов о новых правилах оплаты за общедомовое имущество

Алексей ЩЕГЛОВ

С 1 сентября вступило в силу постановление правительства РФ №92, которое вводит новый порядок содержания общего имущества (СОИ) в многоквартирных домах (МКД).

Этот документ касается зданий, где имеются общедомовые при-

боры учета, а оплата взимается исходя из норматива или среднемесячного потребления. В правительстве рассчитывают, что введение новых правил позволит усовершенствовать расчеты платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при СОИ в МКД. При этом в Минстрое России специально подчеркнули, что внесенные в нормативно-правовые акты корректировки ни в коем случае не противоречат Жилищному кодексу (ЖК) РФ и федеральным законам и тем более не нарушают права граждан. А наоборот, новые правила кабинета помогут более эффективно обслуживать общедомовое имущество.

Однако этой информации оказалось недостаточно. И после публикации изменений стали циркулировать недостоверные интерпретации последствий их применения. Одна из наиболее популяр-

ных состоит в том, что якобы теперь добросовестным жителям придется платить за соседей-должников. Поэтому в связи со сложившейся ситуацией в Минстрое России выступили с разъяснениями, что «действующее законодательство не предусматривает возможности перераспределения возникшей у потребителей [...] задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг (ЖКУ) между жителями МКД». То есть об оплате долгов соседей речи быть не может.

Но эти официальные уточнения не помогли. Поэтому в профильном министерстве призвали управляющие компании (УК) провести в «подшефных» домах общие собрания собственников (ОСС) и вынести на них вопрос о порядке расчетов за коммунальные ресурсы, которые идут на СОИ.

Времени на эту работу осталось не так уж много — уже в первом квартале следующего года УК придется сделать перерасчет расходов на СОИ. И суммы в платежках жителей многих МКД возрастут, так как теперь им придется оплачивать те расходы, которые раньше взваливали на себя УК.

Чтобы снизить ожидаемый негатив, эксперты советуют представителям УК не только провести разъяснительную работу и проинформировать жителей об изменениях в порядке перерасчета, но и постараться выявить источники потерь ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества. Сделать это в большинстве случаев не так

Справочно

■ Из письма Министра России №19345-ОГ/16 от 19 сентября 2022 года:

«С учетом предстоящего отопительного периода 2022-2023 годов, лицам, осуществляющим деятельность по управлению МКД, рекомендуется заблаговременно организовать, оказать содействие в проведении ОСС в целях обеспечения принятия в соответствии с ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ решений о порядке определения размера расходов граждан и организаций на СОИ в составе платы за содержание жилого помещения в МКД»

уж и сложно, потому что такой перерасход образуется не столько из-за утечек и протечек на общей территории, сколько за счет тех квартир, где счетчиков нет.

Поэтому второй шаг заключается в том, чтобы переключить негативное внимание добросовестных жителей с представителей УК на владельцев таких необорудованных квартир. В конечном же счете речь должна идти о 100-процентном внедрении индивидуальных приборов учета, что позволит максимально конкретизировать ответственность за оплату ресурсов в МКД.



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

ПРАКТИКА

Стратегия по спору

Неправомерного включения сведений
в Реестр недобросовестных поставщиков можно избежатьАлмаз КУЧЕМБАЕВ,
руководитель
юридического агентства
«Кучембаев и партнеры»

Реестр недобросовестных поставщиков (РНП) — это мера ответственности за невыполнение обязательств, принятых на себя в рамках процедур закупок.

В силу ч. 2 ст. 104 федерального закона №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ) в РНП включается информация об участниках закупок, которые уклонились от заключения контрактов, а также о поставщиках (подрядчиках, исполнителях), не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательства, предусмотренные договорами. При этом включение сведений в РНП, как о ненадежном подрядчике, подрывает его деловую репутацию и ограничивает права на участие в торгах в течение двух лет. Можно ли оспаривать такое решение? Нужно! Только подключать судебных юристов на предмет выработки стратегии по спору необходимо как можно раньше.

Как не попасть в РНП?

Согласно ст. 715 Гражданского кодекса (ГК) РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора, если:

— подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным;

— если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом и назначенный заказчиком срок для устранения недостатков истек.

Классический случай попадания в РНП выглядит следующим образом. Подрядчик не выполняет свои обязательства. Отказавшись от исполнения контракта, заказчик направляет от информацию о расторгнутом контракте в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) с целью рассмотрения вопроса о включении в РНП.

По результатам заседания комиссия ФАС принимает решение о включении подрядчика в РНП. Подрядчик пытается оспорить решение «антимонопольщиков» в вышестоящем органе и (или) в суде. Защита от попадания в РНП на стадии исполнения контракта строится на своевременном и надлежащем выполнении своих обязательств.



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

Одним из оснований для одностороннего отказа заказчика от договора является несоблюдение подрядчиком качества выполняемых работ, применение некачественных материалов и обнаружение недостатков, которые выявляются неоднократно. Важно такого не допускать.

Основным видом нарушений является выполнение обязательств с нарушением срока. Существует правило, что исполнителю, который допустил просрочку не по своей вине, сроки исполнения обязательств продлеваются на соответствующий период. Часто споры сводятся к тому, чтобы рассчитать дни просрочки и доказать по чьей вине произошла просрочка.

Также подрядчику стоит внимательным образом относиться к переписке с заказчиком, потому что такая переписка может являться ключевым доказательством в споре о качестве выполняемых работ и включении в РНП. Соблюдение сроков устранения недостатков, ведение грамотной переписки, в которой подрядчик укажет на немотивированные требования заказчика о качестве работ — все эти действия помогут подрядчику избежать включения в РНП.

Как оспорить попадание в РНП в суде?

Нередко в контракте можно встретить условие о том, что заказчик должен принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта только при условии проведения экспертизы. Бывает, что заказчики игнорируют такое условие и направляют односторонний отказ со своим субъективным мнением относительно качества выполненных работ. На это тоже стоит обращать внимание.

Бывает, что ФАС отказался включить подрядчика в РНП, но заказчик подает в суд на признание незаконным такого отказа. Несмотря на то, что суды чаще соглашаются с решениями ФАС, случаются и отмены таких решений. Например, суд может по-другому оценить доказательства. Также суд может признать незаконным одностороннее расторжение контракта со стороны заказчика в тот момент, когда обязательства уже исполнены подрядчиком.

Нередко суды учитывают как фактор добросовестности то, что заказчик заявил одностороннее расторжение, а подрядчик все равно продолжил исполнять свои обязательства. Бывает, что само одностороннее рас-

торжение свидетельствует уже о недобросовестном поведении заказчика, и опять же для этого не всегда нужно признавать его незаконным через суд, оспорить можно и через ФАС.

Антон ГРИШИН, партнер
юридической группы
«Гришин, Павлова
и партнеры»Как защитить себя
в ФАС?

Подрядчик в десятидневный срок с момента его уведомления заказчиком об одностороннем отказе от контракта вправе устранить выявленные нарушения. В таком случае заказчик обязан отменить не вступившее в силу решение об одностороннем отказе.

Если замечания не устранены, комиссия ФАС в первую очередь рассматривает, насколько подрядчик добросовестно исполнял свои обязательства по контракту.

При этом исключить вину и недобросовестность подрядчика может как вина заказчика, так и любая другая причина, решения органов власти, невыполнение предыдущего этапа работ, зависимость от погодных условий и т.д.

Нарушение сроков по вине заказчика очевидно, если он:

— не передал подрядчику в установленный срок объект, на котором должны проводиться работы;

— затянул приемку этапа работ, в связи с чем невозможно приступить к выполнению следующего этапа;

— не вовремя передал техническую документацию, необходимую для выполнения работ или не исправил недочеты в документах, обнаруженные подрядчиком;

— не согласовал и не утвердил график производства работ;

— препятствовал доступу сотрудников подрядчика к работам;

— не решил другие вопросы технического и административного характера;

— не предоставил технические точки подключения к электросетям и водоснабжению;

— не обеспечил технический, строительный и авторский надзор.

Приведенный перечень нарушений, которые может допустить заказчик, не является исчерпывающим. При их наличии все нарушения должны быть зафиксированы подрядчиком и применены в качестве доказательственной базы при разбирательстве.

Вопреки
обстоятельствамКак остаться добросовестным
подрядчиком, даже допустив
просрочку исполнения
обязательств по договоруАнастасия ШЕВЕРЕВА,
адвокат, партнер
адвокатского бюро
«Юрлов и партнеры»

Сегодня можно выделить следующие основные проблемы, с которыми столкнулись подрядчики при введении антироссийских санкций. Это и прекращение поставок импортного материала, оборудования и комплектующих, вызвавшее дефицит на строительном рынке, и возникшие логистические трудности, а также отсутствие отечественных аналогов, что повлекло за собой существенный рост стоимости на остатки западных стройресурсов. Добавьте к этому невозможность обслуживания и износ техники, находившейся в зарубежном лизинге, и сложности в расчетах с иностранными контрагентами. Ну и наконец — отток рабочей силы со стройплощадок. Все это, безусловно, влияет на исполнение действующих договоров, а времени на

налаживание бизнес-процессов нет, так как может быть нарушен срок выполнения работ. Да, правительственные меры поддержки позволили разобраться с порядком действий по изменению цены государственных и муниципальных контрактов в рамках 44-ФЗ. Тем не менее, они не распространяются на остальные договоры.

При нарушении подрядчиком срока выполнения работ заказчик вправе:

— отказаться от исполнения договора и потребовать компенсации убытков (ст. 715 ГК РФ);

— взыскать неустойку, предусмотренную договором.

Суды придерживаются позиции о том, что санкции сами по себе обстоятельствами непреодолимой силы не являются. В целях освобождения подрядчика от ответственности необходимо не только доказать наличие факторов, препятствовавших исполнению обязательств в срок, но также и уведомить заказчика о наступлении таких обстоятельств и приостановить работу до получения дальнейших указаний (ст. 716 ГК РФ).

В одном из споров соблюдение указанного порядка в период действия ограничений, введенных в связи пандемией, позволило подрядчику доказать свою добросовестность, отсутствие вины в нарушении сроков выполнения работ, а также признание одностороннего отказа заказчика от договора недействительным. Суд пришел к выводу о том, что при наличии доказательств неоднократного уведом-

ления о невозможности выполнения работ в связи с действием ограничительных мер и приостановкой работ отказ по ст. 715 ГК РФ является неправомерным, неустойка также не подлежит взысканию. При таких обстоятельствах заказчик имеет право отказаться от исполнения договора только на основании ст. 717 ГК РФ, предупредив об этом подрядчика и возместив ему стоимость выполненных работ.

В другом деле заказчику, напротив, удалось доказать отсутствие обстоятельств непреодолимой силы на стороне подрядчика, так как в материалах дела были представлены другие договоры подряда, заключенные подрядчиком в спорный период, по иным объектам, по которым работы выполнялись без каких-либо ограничений. Суд взыскал с подрядчика неустойку, применив правила venire contra factum propter (никто не может противоречить собственному предыдущему поведению).

В период действия санкций рекомендуем действовать следующим образом:

1. Уведомлять заказчика о любых действующих и возможных обстоятельствах, препятствующих завершению работ в срок (отсутствие необходимых материалов/оборудования, поиск аналогов).

Любые уведомления/предложения в отношении заказчика должны быть оформлены письменно, с подписью уполномоченного лица и печатью организации, необходимо сохранять доказательства отправки писем по юридическому адресу и адресу электронной почты, указанной в договоре.

2. При возникновении дефицита материалов осуществить действия по поиску аналога и предложить заказчику согласовать возможность замены стройресурсов в письменной форме.

3. Фиксировать согласование новой цены в дополнительном соглашении. По общему правилу подрядчик может требовать увеличения установленной договором цены при существенном ее возрастании (ст. 719 ГК РФ). В случае если подрядчик не согласует с заказчиком новую стоимость до подписания актов приема, то суд откажет ему во взыскании суммы удорожания материалов.

4. Заключая договор в условиях действия санкций, следует понимать, что суды будут более критически относиться к доводу о том, что возрастание цены и отсутствие материалов нельзя было предвидеть, поэтому в действующие и будущие договоры необходимо включать санкционные оговорки, а также условия, предусматривающие порядок действий заказчика и подрядчика при возникновении таких обстоятельств.

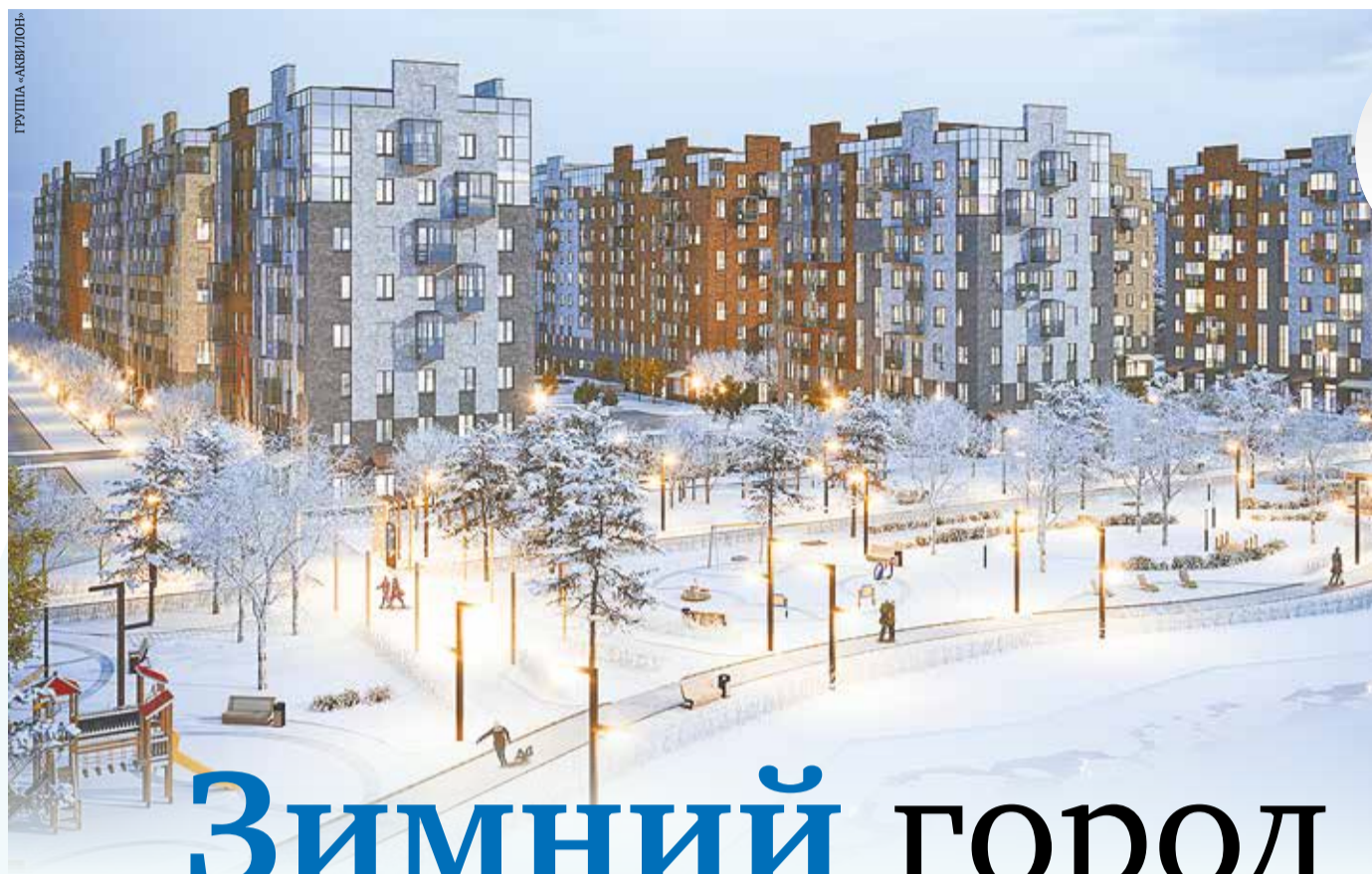
5. Если срок выполнения работ был нарушен в связи с непоставкой необходимых материалов/оборудования, требуйте от поставщиков доказательств невозможности исполнения своих обязательств.

6. Помните, что по общему правилу с вас не может быть взыскана неустойка в период действия моратория на банкротство, если санкции повлияли на вашу деятельность и заказчик не докажет обратного.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Представляем победителей Международного строительного чемпионата в Казани



Зимний город

В Архангельской области появится парк, спроектированный по принципам северной урбанистики

Оксана САМБОРСКАЯ

Новая рекреационная зона площадью 2,7 гектара в центре Северодвинска на берегу озера Театральной войдет в проект комплексного развития территории «100-й квартал», в рамках которого предусмотрено возведение жилья с объектами социально-культурного назначения. Проектировщики парка из «Архитектурной мастерской Мамошина» опирались на мировую урбанистическую концепцию Winter city, основная идея которой заключается в обустройстве комфортной круглогодичной инфраструктуры, но некоторые решения им пришлось разрабатывать с нуля или существенно дорабатывать, адаптировать, поскольку многие постулаты того «Зимнего города» касаются населенных пунктов с намного более мягкой температурой. В мире, в принципе, мало городов, расположенных рядом с Полярным кругом. Так, на одной широте с Северодвинском (проживает 180000 россиян) находится лишь единственный относительно крупный город — Рейкьявик (Исландия) с населением 134000 человек.

Российские города Крайнего Севера нуждаются в собственных стандартах. Например, в Якутии в этом направлении работает Центр компетенций по вопросам городской среды, в Мурманской области — Центр северной урбанистики. В Архангельской области свой вклад в формирование принципов создания общественных пространств внесла Группа «Аквилон» — крупнейший девелопер региона. Компания вложит в строительство рекреационной зоны более 100 млн рублей, общественный парк будет первым в городе, созданным на средства частного инвестора.

«Для города это очень значимый комплексный проект, — подчеркивает председатель правления Группы «Аквилон» Александр Фролов. — Территория находится в самом центре Северодвинска, однако долгое время никак не использовалась. Важно, чтобы проект был не

только экономически интересен девелоперу, но и стал новой точкой притяжения для всех жителей города. Поэтому при разработке концепции в начале 2020 года мы заказали исследование у Центра социологических исследований ПРОФИ. Социологи провели репрезентативный телефонный опрос с выборкой 1047 респондентов. Людей спрашивали о том, что именно они хотели бы видеть на этом месте. Две трети опрошенных (67%) высказались за вариант строительства комплекса из детского сада, жилья и рекреационной зоны».

Девелопер пошел на дополнительные траты, поскольку соцопрос показал высокую заинтересованность северодвинцев в променаде вдоль набережной, а 79% респондентов заявили о необходимости берегоукрепления, так как природной особенностью Северодвинска являются болотистая почва и обилие водоемов. Чтобы набережную Театрального озера не смыло, ее берега необходимо укрепить гранитным камнем.

Зима в Северодвинске — долгая и сырая, хотя не столь суровая, как во многих других городах Крайнего Севера. В январе температура составляет в среднем около минус 10 градусов, но на улице



Александр ФРОЛОВ, председатель правления Группы «Аквилон»:
«Районы Крайнего Севера занимают 70% территории РФ, при этом проживает там менее 7% населения страны. Современные общественные пространства способны повысить комфорт и привлекательность для жителей и снизить отток населения из северных регионов»

часто очень ветрено. «Стоит избегать полностью открытых больших площадок и широких прямых дорог. Мы используем естественные преграды против ветра — изгибы дорожек, небольшие искусственные холмы, живую изгородь, более 4000 деревьев и кустарников», — отмечает Александр Фролов.

Гибкость и вариативность парковых зон позволяют использовать их круглый год. Например, футбольную, баскетбольную и волейбольную площадки, некоторые парковые дорожки зимой можно превратить в каток или хоккейную коробку. В парке запроектированы помещения под раздевалки и пункты проката спортивного снаряжения.

А короткий световой день могут компенсировать грамотные сценарии освещения. В парке в Северодвинске не просто поставят фонари вдоль дорожек, а установят малые архитектурные формы с подсветкой, перголу со светодиодными лампами. «Свет станет арт-объектом и точкой притяжения для горожан,

это поможет продлить их пребывание на свежем воздухе даже при очень коротком световом дне — в декабре в Северодвинске он продолжается менее четырех часов», — резюмирует Александр Фролов.

