



Издается
с апреля 1924

98 **99** 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№9 (10737) 17 марта 2023

Мы еще даже не начинали

Как по-настоящему
преодолеть зависимость
от импортных
стройресурсов?

Александр РУСИНОВ

Политические обстоятельства непреодолимой силы вынуждают строительную отрасль искать замену уходящим с рынка зарубежным материалам, оборудованию, комплектующим. Почему импортозамещение не может произойти быстро, что нужно для этого сделать и чем полезен опыт СССР, рассказывают эксперты отрасли.

По словам вице-президента Российского союза строителей Владимира Дедюхина, «резкое прошлогоднее обострение ситуации с импортными ресурсами обнажило большую проблему: в России, оказывается, очень мало своей современной техники и материалов. Государство пытается оперативно найти выход, но эта работа еще только началась, впереди большой и непростой путь».

«Сегодня нужно понимать, насколько глубоко мы увязли в зависимости от зарубежных поставок, — поддерживает коллегу председатель Совета по финансово-промышленной и инвестиционной политике Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ Владимир Гамза. — Например, в промышленности стройматериалов импортозависимость составляет примерно 30%. Цифра вроде бы небольшая, но она означает, что треть производственного процесса в этой сфере обеспечивается иностранными комплектующими, программными продуктами, расходными материалами. Уберите их — и производство работать не сможет. То есть мы имеем дело с серьезной, глубокой импортозависимостью, которую не преодолеть, условно говоря, за один день».

К счастью, по его мнению, нам от Советской России досталось около 18 тыс. и поныне действующих крупных промышленных предприятий (из примерно 30 тыс., построенных в СССР), и примерно такое же количество предприятий средних и мелких. И совершенно очевидно, что этот промышленный потенциал может быть использован достаточно эффективно — в целях сокращения сроков импортозамещения.

с. 12 ➔

Большая задача

Эффективность коммунального хозяйства
повысят комплексно



АГН МОСКВА

Алексей ЩЕГЛОВ

В Советском Союзе День работников торговли, бытового обслуживания населения и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) отмечался с 1966 года в четвертое воскресенье июля. По Указу Президиума Верховного Совета СССР от 1 октября 1980 года №3018-X «О праздничных и памятных днях» он был перенесен на третье

воскресенье марта, а в редакции (№9724-XI) от 1 ноября 1988 года он стал только «коммунальным» — Днем работников ЖКХ.

Сегодня ЖКХ является важнейшим сектором российской экономики с оборотом более 4 трлн рублей, от успешного функционирования которого зависит надежная работа систем жизнеобеспечения в домах россиян и уровень благоустройства в населенных пунктах. Сейчас в коммунальной сфере заняты

свыше 2,3 млн человек, и в этом году принять поздравления они будут в воскресенье, 19 марта. Очередная праздничная дата — это не только повод для чествований лучших работников и коллективов, но и основание для серьезных дискуссий о путях решения наиболее актуальных проблем, преодоление которых повысит эффективность работы всей отрасли.

с. 5 ➔



Марат ХУСНУЛЛИН,
вице-премьер РФ

«За тем уютом в доме,
к которому мы давно
привыкли, стоит ваш
колоссальный труд,
подчас незаметный,
но от этого не менее
значимый»



Ирек ФАЙЗУЛЛИН,
глава Минстроя России

«Результаты
ежедневного труда
работников сферы
бытового обслуживания
и ЖКХ формируют
условия комфортной
жизни миллионов россиян»



Профсообщество зафиксировало возобновление
роста цен на стройматериалы **с. 2**

КОРОТКО

ОПРЕДЕЛИЛИСЬ С ЧЕМПИОНАТОМ

III Международный строительный чемпионат, входящий в президентскую платформу «Россия — страна возможностей», пройдет в петербургском конгрессно-выставочном центре «Экспофорум» 17-20 октября. Соответствующее решение было принято на заседании федерального организационного комитета чемпионата под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина. Участники соревнований встретятся в 25 индивидуальных и командных номинациях, общий призовой фонд чемпионата составит более 52,5 млн рублей.

УК ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ

Для решения задач отрасли при поддержке Минстроя России ППК «Фонд развития территорий» учредила ООО «Управляющая компания ФРТ», которая будет заниматься капитализацией имущества РФ: комплексным развитием территорий как заказчик и мастер-девелопер, продажей инвесторам права застройки в качестве агента, вовлечением в хозяйственный оборот земельных участков и расположенных на них объектов незавершенного строительства после принятия решения о выплате компенсаций пострадавшим гражданам.

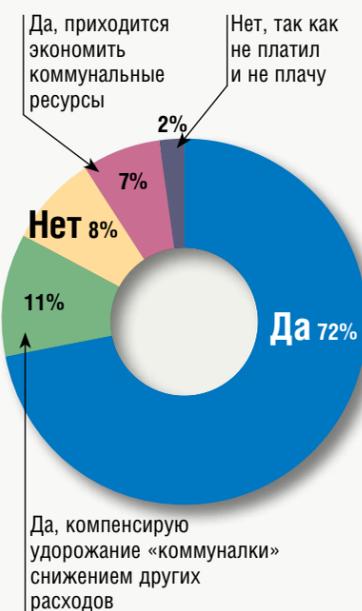
ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РОСТ

За год с февраля 2022 года вакансия в офисах Москвы увеличилась на 2% (до 10,8%). По данным компании Commonwealth Partnership, в аренду в столице предлагается 2,13 млн кв. м офисных площадей. Вакансия в офисах класса А достигла 15,2% (+1,4% с начала года), класса В — 9,2% (+0,7%); прогнозируется ее дальнейший рост (с возможным замедлением во II полугодии) до 13-14% по году.

ЗАМЕТИЛИ ВСЕ

Подорожание жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в конце прошлого года не прошло незамеченным для абсолютного большинства участников опроса на сайте stroygaz.ru, хотя десятая часть респондентов не обратила на это событие никакого внимания.

Ощутили ли вы увеличение стоимости ЖКУ?



Источник: stroygaz.ru

Без видимой причины?



В стране возобновился рост цен на стройматериалы

Артем КУЗНЕЦОВ

По итогам первой декады марта в России зафиксировано возобновление роста цен на ряд строительных материалов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Национального объединения строителей

(НОСТРОЙ), напомнив, что еженедельный мониторинг цен на основные стройресурсы нацобъединение совместно с Главгосэкспертизой России ведет по поручению Минстроя России. В данную аналитику включаются позиции, занимающие наибольшую долю в себестоимости строительства и оказывающие существенное влияние на ее рост по регионам, имеющим высокую строительную активность.

Важный вклад

Инфраструктурная составляющая при строительстве жилья получила высокую оценку

Сергей ВЕРШИННИН

Механизм инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), запущенный в России в 2021 году, имеет высокую социальную значимость и обладает мультипликативным эффектом. В частности, как заявил на днях вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, инфраструктурные проекты, реализованные за счет ИБК в 2022 году, способствовали вводу в эксплуатацию почти 5,6 млн квадратных метров нового жилья.

«В прошлом году строительная отрасль России достигла рекордного показателя по вводу жилья — 102,7 млн «квадратов», — напомнил зампред правительства. — Важный вклад в этот результат внесли проекты

по созданию социальной, инженерной, транспортной и другой инфраструктуры, финансируемые с помощью ИБК, оператором по выдаче которых в регионах выступает Фонд развития территорий (ФРТ)».

Наибольших успехов по этому направлению добились Московская, Свердловская, Тюменская и Рязанская области и Санкт-Петербург. Так, в Подмосковье за счет ИБК был построен 1 млн кв. м жилья (7% от годового ввода). В Санкт-Петербурге на ИБК пришлось 653,5 тыс. кв. м (19%). Инфраструктурные проекты в Свердловской, Тюменской и Рязанской областях позволили сдать соответственно 573 тыс. (20%), 478 тыс. (21%) и 330 тыс. (42%) кв. м.

Справочно

Объем средств ИБК в России на период 2021-2025 годов составляет 1 трлн рублей. В этом году Владимир Путин распорядился выделить на инфраструктурные проекты дополнительные средства бюджетных кредитов в размере 250 млрд рублей.

«Помимо ввода жилья, еще одним важным социальным эффектом стало создание в 2022 году более 46,6 тыс. рабочих мест, — отметил генеральный директор ФРТ Илшат Шагиахметов. — Кроме того, реализация инфраструктурных проектов, по данным из регионов, уже привлекла в отрасль 515,89 млрд рублей из внебюджетных источников. Это частные средства, которые пошли на реализацию инвестиционных проектов преимущественно в сфере жилищного строительства».

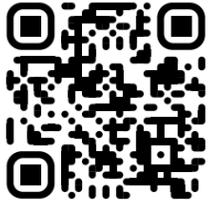
Жилье для северян

В Мурманской области реализуется программа «Свой дом в Арктике»



граммы принято 288 заявок, 218 сертификатов на общую сумму 258 млн рублей уже выдано на руки (больше всего — 117 сертификатов — в Кольском районе области). Со времени запуска этой инициативы построен 41 дом.

Наибольшей популярностью программа пользуется у многолетних семей и работников актуальных для региона сфер экономической деятельности. Предпочтение отдается строительству дома с нуля и приобретению домокомплекта.



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

НОВОСТИ

Антон МАСТРЕНКОВ

Проблема обманутых дольщиков остается острой для многих регионов страны — и столица не исключение. Несмотря на то, что с 2011 года в Москве решены проблемы почти 27 тыс. обманутых дольщиков, сегодня осталось восстановить права еще 5,5 тыс. дольщиков по 19 объектам. Среди уже достроенных объектов как небольшие дома и жилые комплексы (ЖК), так и известные на всю страну долгострои. Безусловно, одним из самых масштабных и сложных проектов был ЖК «Царицыно», история которого после почти 20 лет мытарств подходит к концу.

Возведение ЖК на 6-й Радиальной улице было начато еще в 2006-м, инвестором проекта выступил «Московский комбинат хлебопродуктов» (МКХ), обещавший сдать объект в 2012 году. Позднее у девелопера возникли финансовые трудности, вызванные последствиями мирового финансового кризиса, а также управленческими ошибками. Из 22 заявленных корпусов было введено восемь, а затем стройка полностью остановилась. В августе 2017-го совладелец компании-застройщика Игорь Пинкевич был арестован по подозрению в мошенничестве в особо крупном размере, а процедура банкротства завершилась лишь в конце февраля 2023 года.

Решение о достройке «Царицына» за счет бюджетных средств было принято в начале 2018-го, функции застройщика перешли к городской компании «Мосотделстрой №1». Строителям предстояло иметь дело с запущенными и брошенными корпусами, требовавшими срочных мер по спасению; часть зданий без «теплого контура» промерзла, а подвалы ряда домов были затоплены грунтовыми водами. Помимо этого, проектировщикам и инженерам пришлось разбираться в документации. Несмотря на все трудности, первая очередь проблемного ЖК силами городского застройщика была введена в эксплуатацию в 2019-2020 годах, три корпуса второй очереди — в декабре 2021-го, а весной 2023-го завершено возведение оставшихся жилых домов. Таким образом восстановлены права порядка 5 тыс. пострадавших дольщиков.

Отметим, что новоселы будут обеспечены еще и всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры: будет возведено два детских сада на 140 и 320 мест, две шко-



Счастливым финал

Завершено строительство жилых корпусов самого скандального долгостроя Москвы

лы по 825 мест каждая, образовательный комплекс на 1 175 человек, а также детско-взрослая поликлиника на 320 посещений в смену. В настоящее время по некоторым объектам ведется проектирование (школа и учебный комплекс), по остальным начата стройка. Поликлинику и один из садов планируется ввести в эксплуатацию в текущем году.

Однако на этом беды проблемного долгостроя не заканчиваются. Помимо жилых домов, на территории комплекса планировалось возведение корпуса апартаментов №35. Формально вкладчики средств в него не могут быть признаны обманутыми дольщиками, но столичные власти взяли на себя дополнительные обязательства. Как объяснила председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова, сейчас корпус №35 представляет собой объект незавершенного строительства, находящийся в аварийном состоянии и затопленный грунтовыми водами, а значит, достраивать его в нынешнем виде нецелесообразно. «Для покупателей нежилых поме-

щений будет построено новое отдельное здание, а нынешний монолит будет демонтирован, — заявила она. — Важно, что при проектировании нового объекта будут учтены нормы инсоляции для ближайших жилых домов, а также параметры помещений, которые приобретали покупатели корпуса №35. На эти цели из городского бюджета выделено 7,6 млрд рублей».



Сергей СОБЯНИН,
мэр Москвы:

«Было принято очень непростое, но в то же время единственно возможное решение — в рамках процедуры банкротства передать объект городскому застройщику. Помимо юридических и судебных проблем, пришлось решить огромное число технических вопросов, начиная с откачки воды из подвалов брошенных корпусов и до перделки некачественно выполненной работы. С каждым обманутым дольщиком была проведена кропотливая индивидуальная работа по восстановлению его законных прав»

30,6
млрд рублей

потратила Москва на достройку корпусов проблемного ЖК «Царицыно»



КРУГЛЫЙ СТОЛ «Строительной газеты»

на выставке **MosBuild - 2023**

Наперекор вызовам.
Точки роста компаний
в современных
реалиях

28 марта
с 13:00 до 14:30,

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



МИНСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

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

На сегодня восстановлено:

в ДНР 18 спортивных объектов

в ЛНР 7 спортивных объектов



РЕГУЛИРОВАНИЕ



Галина КАРЕЛОВА,
заместитель председателя
Совета Федерации РФ

Наша общая задача — создать безопасные и комфортные условия для жизни людей. Мы настроены на продуктивное сотрудничество и готовы оказывать министерству в этом максимальное содействие

Сверка часов

Взаимодействие парламентариев с Минстроем становится все более эффективным

Алексей ТОРБА

В преддверии отчета правительства РФ в Госдуме, окончательная дата проведения которого будет определена на этой неделе, глава Минстроя России Ирек Файзуллин встретился с членами Комитета ГД РФ по строительству и ЖКХ. Министр и депутаты обсудили основные направления совместной работы в 2023 году, а также итоги и планы реализации важных инфраструктурных проектов.

Как отметил председатель профильного думского комитета Сергей Пахомов, налаженное за последнее время между нижней палатой парламента и главным строительным министерством качественное и продуктивное взаимодействие не только помогает в определении общей стратегии развития российского стройкомплекса, но и задает темп законодательной работе. «Все востребованные решения мы прорабатываем вместе, обеспечиваем их максимальное принятие на всех уровнях, — подчеркнул он. — Главное свидетельство тому, что мы все делаем правильно, — показатели ввода в строй нового жилья, расселения аварийного, строительство и реконструкция ин-

фраструктурных объектов. Наши совместные с Минстроем антисанкционные срочные решения эффективны и могут быть внедрены в законодательство на постоянной основе».

О слаженной работе Минстроя России, но уже с верхней палатой парламента — Советом Федерации (СФ) РФ — на прошлой неделе говорила и заместитель председателя СФ РФ Галина Карелова, которая провела «Парламентский диалог» с Иреком Файзуллиным. Сенатор напомнила, что в 2022 году через СФ РФ прошло 17 федеральных законов, направленных на развитие стройотрасли и ЖКХ, и в этом году совместная с министерством работа по совершенствованию законодательства и формированию мер поддержки будет продолжена, в том числе с целью реализации «Стратегии развития стройотрасли на период до 2030 года», а также по вопросу восстановления городов и поселков на территориях новых регионов РФ.

Импульс для рекордов

Прежде чем перейти к ответам на вопросы парламентариев, глава Минстроя России рассказал о текущих результатах работы стройкомплекса страны. Так, по данным Росстата, ввод жилья за январь составил 12,2 млн кв. м, что на 18% больше, чем в январе прошлого года. Свои жилищные условия за месяц улучшили 226,6 тыс. семей. Кроме того, за два месяца с начала года из 258,8 тыс. кв. м непригодного жилья удалось переселить 17,2 тыс. граждан. Регионы активно заключают контракты на этот год по программам благоустройства: из выделенных 56 млрд рублей 40% уже законтрактровано, а на 36 территориях работы уже завершены.

По мнению Ирека Файзуллина, большую роль в активизации строительства сыграли внесенные в законодательство изменения. Например, сегодня у муниципальной и региональной властей появилась возможность принять решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика по той или иной застройке в течение 10 дней. Глава ведомства поблагодарил парламентариев и за принятие в 2020 году закона о комплексном развитии террито-

рий (КРТ), который позволяет на базе региональных нормативных актов комплексно обновлять территории и обеспечивать единые архитектурные решения.



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета Госдумы РФ
по строительству и ЖКХ

У нашего комитета налажено, без сомнения, очень качественное и продуктивное взаимодействие с Минстроем в целом и с Иреком Файзуллиным в частности. Только за последний месяц мы уже дважды встречались с ним на нашей площадке

По словам министра, новый импульс будет дан развитию деревянного домостроения. «Потенциал у деревянного строительства огромный. Для реализации первых четырехэтажных домов были проанализированы техническая сторона, то есть несущая способность объекта, сторона пожарной и санитарной безопасности. Весь этот комплекс мероприятий сложился в документы, было выдано положительное заключение государственной экспертизы, причем федеральной экспертизы — для того, чтобы обеспечить дальнейшее развитие такого строительства. Сегодня у нас в экспертизе уже находится документация на девятиэтажные объекты, которые возможно будет строить в дальнейшем. Конечно, эта работа обеспечивается соответствующей разработкой нормативной базы, которую мы ведем вместе с МЧС и Роспотребнадзором, чтобы была возможность реализовывать такие проекты. Думаю, в течение 2023 года мы завершим эту работу, чтобы выходить не через специальные технические условия, а путем изменения в своды правил», — сообщил Ирек Файзуллин, подчеркнув, что в соответствии с поручением президента РФ, в настоящее время прорабатываются меры для распространения индивидуального жилищного строительства с использованием домокомплектов.

В то же время министр отметил возобновление роста стоимости ресурсов для стройки. Например, цена арматуры в южных регионах возросла на 20%, а в целом по стране — на

12,8%. Поэтому Минстрой России сейчас корректирует механизмы, позволившие федеральным и региональным властям поддерживать подрядчиков при удорожании строительных ресурсов в предшествующие два года.

Коммунальный подход

Ирек Файзуллин подробно рассказал парламентариям о проделанной за последние два года работе по инфраструктурному развитию регионов. Для модернизации систем ЖКХ реализуются механизмы инфраструктурного меню, старт которого был анонсирован президентом РФ в послании Федеральному собранию в 2021 году. В 2022-м в рамках его реализации было освоено 250 млрд рублей инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) из 1 трлн рублей. Для обновления коммунальных сетей используются также средства Фонда национального благосостояния (ФНБ): выделено 150 млрд рублей на два года.

В настоящее время Минстроем России совместно с Фондом развития территорий разрабатывается комплексный план по строительству и ремонту систем ЖКХ еще на 4,5 трлн рублей. «Формирование комплексного плана — совершенно новая задача, когда мы объединяем в единый инструмент все источники финансирования отрасли, включая программные мероприятия, инвестиционные программы организаций и внебюджетные инвестиции, чтобы снизить износ сетей на территории всех регионов страны. Уже сегодня получены предложения от субъектов РФ, предварительно предусматривающие финансирование 18,4 тыс. объектов на 4,3 трлн рублей. Это комплексная задача, здесь крайне важно увязать все федпроекты, программы и механизмы, включая «Стимул», «Чистую воду», «Оздоровление Волги», «Сохранение озера Байкал», ИБК, средства ФНБ. Грамотная синхронизация мероприятий дает реальную возможность получить наиболее комплексные эффекты», — подчеркнул глава Минстроя России.

Кроме того, он сообщил, что министерство совместно с Минприроды РФ ведут работу по расширению программ оздоровления водных объектов. Проект коснется Байкала, Волги, Дона, Камы, Иртыша, Урала, Терека, Волхова и Невы, а также озера Ильмень. А с Минтрансом РФ Минстрой разрабатывают основные подходы и правила отбора проектов в рамках дополнительных 50 млрд рублей ИБК на обновление общественного транспорта в текущем году. Особое внимание по поручению главы государства будет уделено малым городам и сельским территориям.

Отвечая на вопрос парламентариев о том, как Минстрой России планирует решить проблему замены лифтов в условиях дефицита бюджетного финансирования, Ирек Файзуллин, в частности, сообщил, что сейчас прорабатывается вопрос о создании государственного испытательного центра на базе НИЦ «Строительство» с участием ведущих лифтовых компаний.



Ирек ФАЙЗУЛЛИН,
министр строительства и ЖКХ РФ

Сейчас мы формируем новое направление, практически все, что делается в ЖКХ, — объединяем в комплексный план модернизации коммунальной инфраструктуры. 4,5 трлн рублей до 2030 года — это очень большая задача

Ольга ДЕСЯТОВА

Стройка прокредитовалась

Что происходило с рынками жилья и ипотеки в 2022 году

Прошлый год стал очередным испытанием для взаимосвязанных рынков жилищного строительства и ипотечного кредитования. «Стройгазета» подготовила подробный анализ того, как менялась ситуация в этих сферах в течение года.

Одно за другим

Весной 2022 года на рынке жилищного строительства зафиксирован сначала резкий всплеск спроса на новостройки, после которого последовало столь же резкое падение. Понятно, что в условиях экономической неопределенности граждане, как правило, стараются сохранить свои сбережения, а самым надежным и выгодным способом инвестирования является приобретение недвижимости. Именно поэтому в марте 2022-го на фоне повышения Банком России ключевой ставки с 9,5% до 20% количество сделок на первичном рынке жилья выросло на 30% по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет.

Далее на динамику спроса повлияло закономерное повышение процентов по стандартным ипотечным программам. Ставка по льготной ипотеке была увеличена с 7% до 12%; по иным льготным ипотечным программам — семейной, дальневосточной и сельской ипотекам — по решению главы государства были сохранены все действовавшие ранее условия.

Но этого оказалось недостаточно для сохранения стандартных показателей спроса. Согласно данным Росреестра, в стране в апреле 2022 года количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) сократилось на 27% относительно апреля 2021-го.

В целях стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства, а также в связи со значительным снижением ключевой ставки (с 20% до 14%) правительством РФ было принято постановление №806 о продлении действия программы «Льготная ипотека» до конца 2022 года, а также о снижении процентной ставки по ней с 1 мая 2022 года с 12% до 9% годовых. Остальные параметры программы остались прежними. Так, получить льготную ипотеку по-прежнему можно было на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение с этой целью земельного участка для его строительства. Максимальный размер кредита в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях составляло 12 млн рублей, для остальных регионов — 6 млн.

В дополнение, по решению российского кабмина, по сути, была увеличена сумма кредитного договора, которую можно брать на покупку помещения в многоквартирном доме (МКД) с использованием другой субсидированной ипотеки, — до 30 млн рублей в четырех регионах (Москва, Подмосковье, Санкт-Петербург и Ленинградская область) и до 15 млн рублей в остальных субъектах РФ. То есть с 1 мая 2022 года при соблюдении условий льготной ипотеки возможно совмещение ее условий с условиями коммерческой (рыночной) ипотеки, что на практике означает возможность покрытия тех сумм, которые выходят за установленные законодательством пределы в 12 и 6 млн рублей соответственно.

Однако и этих мер поддержки первичного рынка жилищного строительства оказалось недостаточно: в мае 2022 года объем продаж сократился уже на 52% относительно мая 2021-го.

В июне 2022 года размер ключевой ставки был снижен до 9,5%, в июле — до 8%, что повлекло за собой снижение размера ставок по ипотечным кредитным программам. Льготная ипотека выдавалась банками вновь по ставке 7% и была продлена до конца года. В результате летом спрос на новостройки пока-



33%

всех выданных в России в прошлом году ипотечных кредитов были просубсидированы государством

зал положительную динамику, но так и не вернулся к концу 2022 года к показателям 2021-го. За год в стране было зарегистрировано 703 377 ДДУ, что оказалось на 22% меньше, чем в 2021-м (898 581 ДДУ).

Ключевым негативным фактором падения спроса на жилье стали резко выросшие весной ставки по жилищным кредитам, а вот летом и осенью тенденции спроса на жилье и ипотечные кредитные продукты в большей степени были обусловлены ростом цен как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Так, согласно данным финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», рост стоимости жилья в новостройках в декабре 2022 года относительно декабря 2021-го составил 22,35%.

Кредитный недобор

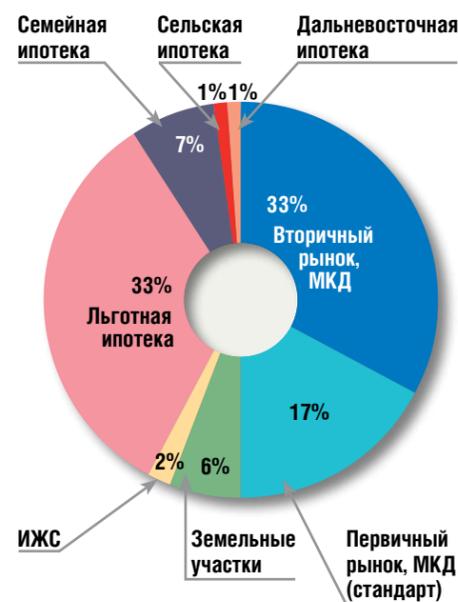
По данным Банка России, после резкого всплеска интереса к приобретению жилья в марте прошлого года количество ипотечных сделок резко сократилось. Летом спрос начал восстанавливаться, но результатов 2021 года так и не достиг.

Накопительным итогом за 12 месяцев 2022 года кредитными организациями всего было выдано 1 327 253 ипотечных кредита, что на 30% ниже показателя 2021-го. В деньгах падение прошлогоднего ипотечного рынка (4,8 трлн рублей) относительно 2021 года (5,7 трлн) составило почти 16%.

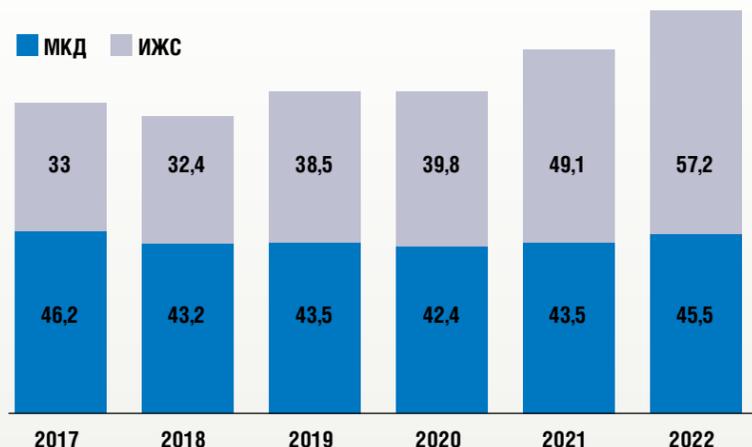
Отрицательной была и годовая динамика спроса на ипотечные кредиты под залог ДДУ в целом. Правда, после восстановления размера ключевой ставки на уровне 8% количество «долевых займов» в августе даже приблизилось к результатам 2021-го, но в дальнейшем вновь наблюдался спад. В итоге на новостройки банками за год было выдано 409 888 ипотечных кредитов — на 14% меньше, чем в 2021 году. Зато в денежном выражении объем ипотеки для покупки жилья на первичном рынке в 2022 году (2 трлн рублей) вырос (+6%) относительно 2021-го (1,88 трлн).

Анализ портфелей топ-25 российских банков позволяет сегментировать спрос на ипотечные, в том числе льготные, программы в 2022 году. В частности, соотношение количества одобренных и выданных ипотечных кредитов показывает, что треть из них предназначена на приобретение вторичного жилья по рыночным ставкам без применения льготных программ — 33% рынка. На приобретение жилья на первичном рынке на тех же условиях банки-лидеры заключили лишь 17% ипотечных сделок от общего портфеля.

Какие ипотечные кредиты брали в стране в 2022 году



Объем ввода жилья в России (по сегментам, в млн кв. м)



Частник тянет вверх

На протяжении последних лет в России растут как объемы текущего строительства жилья, так и объемы ввода его в эксплуатацию. Однако увеличение показателя ежегодного ввода жилья происходит исключительно за счет развития сегмента индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Количество / объем ипотечных кредитов в России

	2021	2022
Всего	1 908 532 / 5,7 трлн рублей	1 327 253 / 4,8 трлн рублей
«Первичка»	475 998 / 1,88 трлн рублей	409 888 / 2 трлн рублей
«Вторичка»	1 432 534 / 3,82 трлн рублей	917 365 / 2,8 трлн рублей

ЖИЛЬЕ



Денис КОНОВАЛЕНКО,
управляющий партнер
Prime Life Development

Бизнес-класс — это, пожалуй, самый неоднозначный по своим характеристикам, но при этом самый востребованный сейчас класс жилья. Если принадлежность к элитной недвижимости безусловно определяет локация, а в эконом- и комфорт-классах это решают стоимость объекта и отделка, то критерии бизнес-класса зачастую размыты: сюда могут попасть как среднебюджетные квартиры, расположенные в местах с развитой инфраструктурой, так и видовые апартаменты в небоскребах, и даже малоэтажные таунхаусы в пригороде. Так что же сегодня можно считать современным бизнес-классом?

Разбираемся в понятиях

Исторически бизнес-класс возник как новый столичный формат жилья: требовательные и мобильные предприниматели хотели иметь соответствующую своему статусу квартиру с подобающим сервисом. В 2002 году для ранжирования московских новостроек был разработан специальный классификатор, куда добавили и этот новый тип строительного объекта. Однако в последние годы данный формат стал все более востребованным и в регионах, где в такую категорию попадает самое новое и современное жилье в лучших местах города. Несмотря на это, Москва остается законодательницей правил и тенденций бизнес-класса: на конец прошлого года в городе в реализации находилось 133 таких проекта, суммарный объем «бизнес-предложения» составлял около 17,1 тыс. лотов, из них 13,5 тыс. — квартиры и 3,6 тыс. — апартаменты.

Таковы «сухие» цифры статистики. Но что стоит за ними? Основной конкурент «бизнесу» — комфорт-класс — все больше ему уступает. «Эконом», или, как его еще называют, «стандарт» — тот вообще уже фактически перебрался за МКАД, а проекты «премиум» и de luxe всегда являлись «штучным товаром»; причин много: дороговизна земли, запросы потребителей, инвестиционная обоснованность. Выходит, сегодня сегмент «бизнес» — не только самый популярный, но и наиболее распространенный класс жилья в столице.

Локация и «содержание»

Этот критерий весьма любопытен для бизнес-класса. Если принцип «локация, локация и еще раз локация» перестал быть непоколебимым даже для «элитки», то что уж говорить про бизнес-класс? И если для регионов все, что относят к этой категории, — прерогатива центра, то в Москве сегодня никого не удивит его появлением в любом административном округе (АО). Так, в структуре предложения новостроек бизнес-класса по количеству лотов лидером по итогам II квартала 2022 года был Западный АО, однако в следующем квартале вышел вперед Южный АО (именно здесь мы, к примеру, и реализуем свой жилой комплекс (ЖК) «1-й Нагатинский»), и сегодня это, пожалуй, самая конкурентная среда для застройщиков.

Как бы то ни было и где бы в Москве ни появился бизнес-класс, его расположение должно обладать отличной транспортной доступностью.

Говоря о «содержательной части» бизнес-класса, мы подразумеваем архитектуру известного бюро или талантливых профессионалов своего дела с дизайнерским оформлением фасадов. Для концепции благоустройства и отделки тут также часто привлекаются ведущие компании, готовящие индивидуальные проекты для каждого дома. Сами здания, как правило, строятся по монолитной технологии на едином железобетонном каркасе, который остается облицевать и установить звукоизолирующие перекрытия. Считается, что такие дома практически не деформируются и служат дольше, чем панельные. Еще одной «фишкой» бизнес-класса является большая площадь остекления, улучшенные технологии работ и импортные материалы. Среди предло-



Деловое предложение

Какой должна быть современная новостройка бизнес-класса?

жений на рынке часто можно встретить объекты с такими характеристиками, как панорамные окна или застекленные террасы, эркеры и другие, которыми отличается улучшенное жилье.

Для бизнес-новостроек оформление общественных зон дома не менее важно, чем качество отделки в квартире. Для ремонта используются лучшие строительные материалы и дизайн-проекты. Поэтому в ЖК «1-й Нагатинский» особое внимание мы отдаем МОП, их дизайнерскому оформлению и премиальным материалам в отделке.

Лифтовое оборудование в сегменте обычно скоростное и бесшумное, преимущество отдается зарубежным производителям: Schindler, Thyssenkrupp, Kone или Kleemann. Практически обязательными считаются наличие приточно-вытяжной вентиляции и индивидуального кондиционирования (VRF/VRV-системы), а также коэффициент обеспеченности машиноместами от 0,4 до 2,2 (в среднем — 1,2).

Есть и другие характеристики, отличающие бизнес-класс: безопасность (круглосуточная охрана, закрытая территория и проход по СКУД, видеонаблюдение и двор без машин) и сервис (собственный консьерж, ретейл на первых этажах, постаматы).

Удивить планировкой

Существенный критерий для девелоперов «бизнес-жилья» — индивидуальное отношение к покупателю. Поэтому при разработке продукта строительные компании предлагают множество вариантов планировок и возможность зонирования квартиры, исходя из пожеланий будущего собственника. В своем ЖК мы разработали для будущих жильцов более 100 вариантов планировок. Зачем так много? Для девелопера в бизнес-классе крайне важно угадать все потребности своих покупателей и предложить им решение любой жизненной задачи.

Для удобства все наши квартиры мы ранжируем не по количеству комнат, а по числу спален. С одной спальней квартира общей площадью 49 квадратных метров у нас получилась компактная, но функциональная: здесь можно с комфортом разместить просторную кухню-гостиную или выделить зону кухни со столовой и отдельной гостиной. При этом угловое расположение создаст максимум приватности и защиты от внешних шумов, а наличие в ней четырех окон — настоящая ред-

кость: это и повышенные нормы инсоляции, и различные возможности для зонирования.

Квартира на 68 «квадратов» с двумя спальнями — «семейная». Для родителей в ней предусмотрена мастер-спальня (master bedroom) с собственной ванной и гардеробной. Благодаря угловому остеклению в этой комнате появляется дополнительное пространство, где можно организовать зону отдыха или работы. Детская удобно расположена по отношению к гостиной и отдельному санузлу. А еще в квартире две гардеробные, куда можно убрать все громоздкие вещи и не захламлять пространство. Для такого варианта жилья даже не нужна кладовая.

Ну и наконец, наша «трехспаленка» площадью 107 кв. м. Огромная (37,5 кв. м) кухня-гостиная позволит решить любые дизайнерские задачи. Тут предусмотрены мастер-спальня с собственной ванной комнатой, две отдельные гардеробные и две дополнительные спальни. Эта квартира с шестью окнами и слегка ассиметричной архитектурой является отличным примером бизнес-класса, когда застройщик разработал для покупателя нечто экстраординарное, дарящее яркие эмоции, и при этом необыкновенно удобное и функциональное.

Впрочем, помимо стандартных планировок бизнес-класс любит удивлять уникальными форматами. Пентхаусы тут — уже традиционное решение, хотя они отличаются от примеров в классе de luxe с супербольшими площадями и окнами на четыре стороны света. Кроме пентхаусов, застройщики часто предлагают в таких проектах квартиры с террасами или патио, двухуровневые лоты с потолками до 6 м и варианты с собственным садом.

Несмотря на единую тенденцию по рынку к сокращению площадей (даже в классах «элит» и «премиум»), застройщики в бизнес-сегменте держат марку, ведь типовые площади для этого формата больше стандартных: просторные студии иногда могут доходить до 39 «квадратов»; однокомнатные начинаются от 45 кв. м; двухкомнатные от 65 кв. м; трехкомнатные от 85 кв. м; четырехкомнатные от 120 кв. м; пятикомнатные от 150 кв. м.

Бизнес-класс отличает и высота потолков: в квартирах от 2,9 м (для сравнения, в «1-м Нагатинском» — 3,15), а в местах общего пользования — от 4,75 м.

Инфраструктурный дзен

Помимо особого внимания, которое застройщики уделяют общественным зонам, архитекторы, проектировщики и дизайнеры бизнес-класса особенно тщательно работают над инфраструктурой. Детские площадки или зоны отдыха могут быть посвящены какой-то тематике, чтобы настраивать жителей определенным образом: на принадлежность к своему статусу, на беззаботное проживание в тихом районе... В «1-м Нагатинском», например, оформление детской площадки вдохновлено Японией и ее культурой: в комплексе появится детская зона с многоуровневыми игровыми конструкциями «Гора Фудзияма» и «Большая волна», развивающие комплексы для различных возрастов и очаровательные скульптуры персонажей из мультфильмов Хаяо Миядзакки.

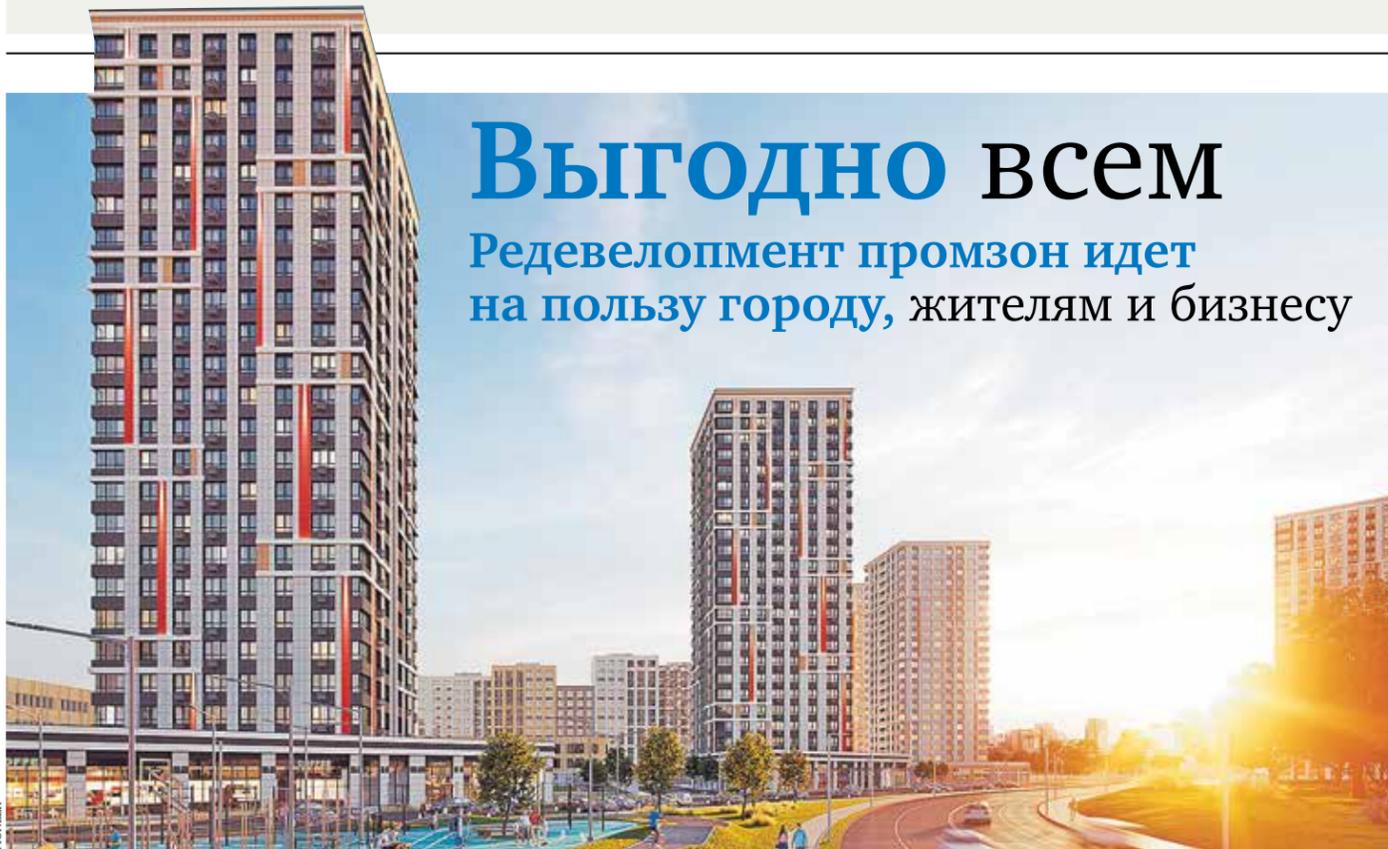
Зачастую застройщики в бизнес-классе также создают собственный парк или зеленую зону, наполняют их арт-объектами и малыми архитектурными формами и зонировать эту территорию, разделяя ее на шумные, активные и «тихие» зоны. Мы, в частности, поделили свой парк на дзен-сад, променады, зону отдыха у открытого огня и благоустроенную входную группу.

Разумеется, все общественные пространства имеют бесплатный Wi-Fi, комфортные места для работы, лавочки с розетками и подогревом.



Выгодно всем

Редевелопмент промзон идет на пользу городу, жителям и бизнесу



Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве уже не первый год ведется комплексное освоение бывших промышленных территорий, где вместо «зон отчуждения» появляются «точки притяжения». Зброшенные, прежде выключенные из городской ткани заводские земли, расположенные при этом в хороших и удобных местах, превращаются в современные районы города с новым жильем, объектами социальной и коммерческой инфраструктур, общественными пространствами — всем, что нужно для качественной жизни.

Повышая привлекательность

«В основу столичной политики положены принципы полицентризма и комплексности, — напоминает заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — За последние 11 лет в городе построено порядка 120 млн квадратных метров различной недвижимости, в том числе 50 млн «квадратов» нового жилья. В то же время, было возведено почти 900 объектов социального назначения, а также большой объем транспортной инфраструктуры — почти 150 км линий метро, около 1 300 км автомобильных и свыше 130 км железных дорог».

Благодаря такому комплексному развитию в Москве появляются современные жилые дома, больницы, детские образовательные учреждения, парки и спортивные объекты. Жители преобразованных кварталов в шаговой доступности от жилья получают все необходимые сервисы и услуги, а также места проведения досуга; здесь же формируются и общественно-деловые пространства, а значит, москвичи смогут найти работу неподалеку от своего дома, и у них освободится время, которое они раньше тратили на дорогу. Немаловажен и вопрос безопасности: люди живут, работают, учатся и проводят досуг в одном районе, где они всех знают и им все знакомо.

«В конечном итоге, следование этим принципам позволяет повысить комфортность проживания в городе, привлекательность российской столицы для новых активных и творческих людей, а также для инвестиций», — подчеркивает Андрей Бочкарев.

Город в городе

Одним из примеров такого подхода является смарт-квартал бизнес-класса LIFE Варшавская, который компания PIONEER возводит в паре минут ходьбы от метро «Варшавская», в доступности от метро «Каширская» и рядом с удобными выездами на новые столичные магистрали.

Проект реализуется на месте бывшей промзоны, где благодаря комплексному подходу к развитию территории появляется полноценный «город в городе». Сегодня 50%



проекта уже введено в эксплуатацию и заселено.

LIFE Варшавская — это 21 жилой корпус разной этажности на более чем 7 тыс. квартир с огромной собственной территорией, насыщенной социальной и коммерческой инфраструктурой. Первые этажи всех домов занимают магазины, кафе, салоны красоты и различные бытовые услуги. На благоустроенной территории площадью 170 тыс. кв. м уже создаются детские игровые зоны, разнообразная спортивная инфраструктура от памп-трека до зоны воркаута, прогулочные дорожки со скамейками и беседками для отдыха. На внутренней территории можно найти и уголок для работы: в кварталах скамьи на улице оборудованы зарядками для смартфонов и ноутбуков.

Проект задуман в первую очередь для удобной жизни с детьми разных возрастов, поэтому их комфорту, развлечению, обучению и развитию здесь уделено так много внимания. Как и здоровому образу жизни (ЗОЖ): бульвар для прогулок протяженностью около 1 км дополняют вело- и беговые дорожки, а в тени зеленых деревьев легко устроить сеанс йоги

на свежем воздухе. Отдельным ЗОЖ-преимуществом станет стадион с трибунами и необходимым оборудованием для командных игр, соревнований и тренировок, который появится в LIFE Варшавская в составе школы площадью более 17 тыс. кв. м, рассчитанной на 900 учеников.

Школа будущего

Само учебное заведение уже готово на 97%: объект находится на стадии ввода в эксплуатацию, завершается чистовая отделка, выполняется технологическое оснащение. После завершения работ школа будет передана городу.

Здание с блоками начальной, средней и старшей школ построено по архитектурному проекту голландского бюро Atelier PRO — авторов концепций лучших школ России и Европы. Форма объекта позволила со-

здать уютный внутренний двор, где будут проходить праздничные мероприятия для учеников и родителей.

Главное, как всегда, — внутри: кроме учебных классов будут открыты помещения-трансформеры для лабораторий, IT-полигон для обучения работе с высокими технологиями, класс робототехники и многое другое. В школе дети смогут не только получить теоретические знания, но и освоить азы современных профессий, научившись 3D-печати и моделированию. В библиотеке помимо богатого книжного фонда и медиатеки разместятся зоны для индивидуальных и групповых занятий, где дети смогут учиться и выполнять домашние задания. Актный зал школы будет трансформируемым пространством, интерьер которого гибко меняется в зависимости от формата мероприятий и количества гостей. Для спортивного развития оборудованы специальные залы, а для творческих занятий — студии и зал хореографии.

Для самых маленьких в LIFE Варшавская предусмотрены детские сады: один на 160 мест уже возведен и передается городу, второй — на 500 мест — заложен проектом в новой очереди строительства.

Кстати, создание рабочих мест в школах и садах — теперь часть городской программы создания мест приложения труда, которая выгодна всем — городу, жителям, девелоперам. Суть в том, что для девелоперов, создающих рабочие места, предусмотрены льготы. В список объектов, в которых появляются рабочие места, входят не только бизнес-центры и промышленные предприятия, но и объекты образования и науки, здравоохранения и социального обеспечения, спорта и культуры, общественного питания, торгово-развлекательных центров и др.

По условиям программы, девелоперы получают льготу при изменении вида разрешенного использования земельных участков под строительство жилья, если одновременно возводят коммерческие, промышленные и социальные объекты за пределами ТТК и МКАД. Так что социальная ответственность PIONEER только на пользу.

Безопасность и комфорт

Смарт-квартал LIFE Варшавская вполне вписывается и в городскую стратегию «Умный город 2030». Уже сейчас Москва входит в число мировых лидеров по развитию и применению цифровых технологий в повседневной жизни горожан. С каждым годом повышается качество предоставляемых услуг, расширяется функционал, а также растут требования москвичей к цифровым сервисам. LIFE Варшавская управляется «с умом»: на всей территории проекта безопасность жителей гарантируют сотни видеокамер, все системы жизнеобеспечения в зданиях контролируются из «умной» диспетчерской — объединенного центра управления, где специалисты круглосуточно следят за состоянием объекта.

В ногу со временем шагают и архитектурно-планировочные решения: реализована концепция «двор без машин», есть подземные паркинги с оптимальными и рациональными габаритами парковочных мест, дома спроектированы с учетом требований безбарьерной среды, что позволяет удобно передвигаться мамам с колясками, людям с ограниченными возможностями. Дизайн каждой входной группы в корпусах уникален и разработан по индивидуальному проекту. Мягкая мебель и декор украшают зоны ожидания, а естественная зелень создает настоящее ощущение уютного дома.

Такой же подход, учитывающий гармонию всех деталей, PIONEER проявил в создании планировочных решений для квартир LIFE Варшавская. Десятки планировок разработаны таким образом, чтобы создать пространство для каждого члена семьи и при этом учесть потребность в гардеробных и хозяйственных комнатах.





с.1 → Не снижая темпов

Один из последних по времени обстоятельных разговоров о стоящих перед сферой ЖКХ задачах прошел как раз незадолго до праздника. На прошлой неделе министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин принял участие в рабочих совещаниях с депутатами Госдумы РФ и сенаторами Совета Федерации РФ. В ходе мероприятий глава ведомства рассказал парламентариям не только о достижениях российских строителей (см. с. 4), но и о другом, не менее важном направлении — благоустройстве городов и населенных пунктов. В регионах эта работа идет в плановом порядке, и во многих из них даже с опережением сроков. Подтверждением этому служит не только число уже приведенных в порядок парковых зон, набережных и дворов в субъектах РФ, но и то, что власти на местах не снижают темпы планирования и реализации таких мероприятий и уже успели заключить контракты по значительной части программ благоустройства из выделенных из государственного бюджета на эти цели 56 млрд рублей; 40% средств уже находится на этапе освоения. В целом же, по оценке Минстроя России, федеральный проект по формированию комфортной городской среды дал возможность и дополнительный импульс для регионов реализовывать такие проекты. Как предварительный итог, на сегодняшний день по всей стране уже благоустроено 55 383 общественных пространства, включая дворы.

Причем в последнее время активное благоустройство общественных территорий ведется в более тесной координации с работой по развитию городских пространств. Импульс для такой синхронизации дало принятие парламентариями в 2020 году закона о комплексном развитии территорий (КРТ), позволяющего на базе региональных нормативных актов комплексно обновлять территории и обеспечивать единые архитектурные решения. В этом же ряду находится и реализация мер по сохранению исторического облика городов. Создание нормативно-законодательных условий по обеспечению всей этой деятельности потребовало тесного взаимодействия Минстроя России с законодателями. В результате сегодня регионы получили инструментарий, позволяющий им нести большую ответственность за развитие подведомственных территорий.

Действовать синхронно

Конечно, общие положительные цифры не должны затушевывать имеющиеся проблемы. Так, традиционная успешность реализа-



Большая задача

ции мер по переселению граждан из аварийного жилья и наличие достаточно большого числа регионов, справляющихся с целевыми показателями по расселению «аварийки» с опережением, в течение длительного периода времени сочетаются с наличием более



Марат ХУШНУЛИН,
заместитель председателя правительства РФ:

«Уважаемые работники сферы бытового обслуживания населения и ЖКХ, от всей души поздравляю вас с профессиональным праздником!

От вашего труда зависит бесперебойная работа систем жизнеобеспечения, бытового комфорта каждого человека. Несмотря на все сложности, прошедший год был успешным, мы поставили немало рекордов и справились со сложнейшими вызовами. Запустили гигантский процесс по модернизации коммунальных систем, впервые в одной программе увязали стратегию развития стройотрасли с развитием ЖКХ.

Тем не менее, нельзя сбавлять темп. Перед нами стоит задача достичь ежегодного ввода 120 млн квадратных метров нового жилья, что невозможно сделать без приведения в нормативное состояние инженерных сетей. Кроме того, в отдаленных от городов территориях необходимо построить новые водопроводные сети для обеспече-

ния населения чистой питьевой водой из централизованных источников. Обеспечить теплом жителей тех домов, где по каким-либо причинам его еще нет. Настроить работу всех обслуживающих дом сервисов так, чтобы жители всегда чувствовали себя уютно, тепло и спокойно.

Сфера ЖКХ традиционно находится на особом контроле президента России Владимира Путина. По поручению главы государства в текущем году запущена новая программа по модернизации систем коммунальной инфраструктуры. Уверен, что вы эффективно справитесь с поставленными задачами и дальше будете использовать свои знания, опыт и профессиональное мастерство для повышения качества обслуживания и развития городской инфраструктуры. Нам удастся сделать жилищно-коммунальное хозяйство современным и технологичным.

Спасибо за ваш большой вклад в нашу общую работу на благо страны. Пусть зарождаются новые идеи, которые позволят укреплять и развивать эту сферу!»



10 субъектов, год из года заваливающих планы в этой области. Как показал многолетний опыт, попытки «подтягивания» регионов-аутсайдеров с опорой на методы ручного управления дают лишь кратковременный эффект, поэтому нужна более системная работа на данном направлении. Как ранее отмечал председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин, вести ее в том числе следует путем синхрониза-

ции мер по расселению аварийного жилья как с программы капремонта, так и с проектами по модернизации коммунальной инфраструктуры.

2022 год показал, что система ЖКХ обладает большим запасом устойчивости к воздействию негативных факторов; несмотря на ухудшение макроэкономической ситуации, в целом успешно решались задачи, связанные с переходом на новые методы хо-

День работника ЖКХ



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, министр строительства и ЖКХ РФ:

Дорогие коллеги! Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем работников бытового обслуживания и ЖКХ!

Отрасль является одной из важнейших составляющих национальной экономики и первостепенной основой в жизнеобеспечении людей. Сегодня в нашей стране активную работу в сфере ЖКХ ведут более 2,3 млн специалистов в 42 тыс. организаций. Они круглосуточно следят за тем, чтобы комплекс работал как часы.

Ключевые задачи отрасли на сегодняшний день: повышение качества предоставляемых гражданам услуг, обновление коммунальной ин-

фраструктуры населенных пунктов и самое важное — обеспечение сбалансированности и самодостаточности сферы ЖКХ. В 2023 году мы продолжим активную реализацию наших целей, поддерживаем ежедневный комфорт и безопасность жителей и развитие городов.

Многие из вас встречают этот день на своем посту: у специалистов столь социально значимой отрасли нет ни праздников, ни выходных. Коллеги, спасибо за ваш вклад в обеспечение бесперебойной жизнедеятельности страны.

Желаю всем специалистам и ветеранам сферы крепкого здоровья, благополучия и новых успехов! С праздником!

мещение по обширному ряду продуктов и комплектующих. Как результат, коммунальную систему, по словам председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, удалось удержать «в коридоре стабильности». Очевидно, что в значительной мере успешное прохождение в чем-то даже экстремальных условий было связано с грамотно реализованными мерами отраслевой поддержки.

Синхронизация и максимальная координация прилагаемых усилий и решений все больше становятся основным императивом государственной и региональной политики в коммунальной сфере; без этого сложно представить успешную реализацию как основных положений, зафиксированных в «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года», так и поручений, обозначенных главой государства в послании Федеральному Собранию.

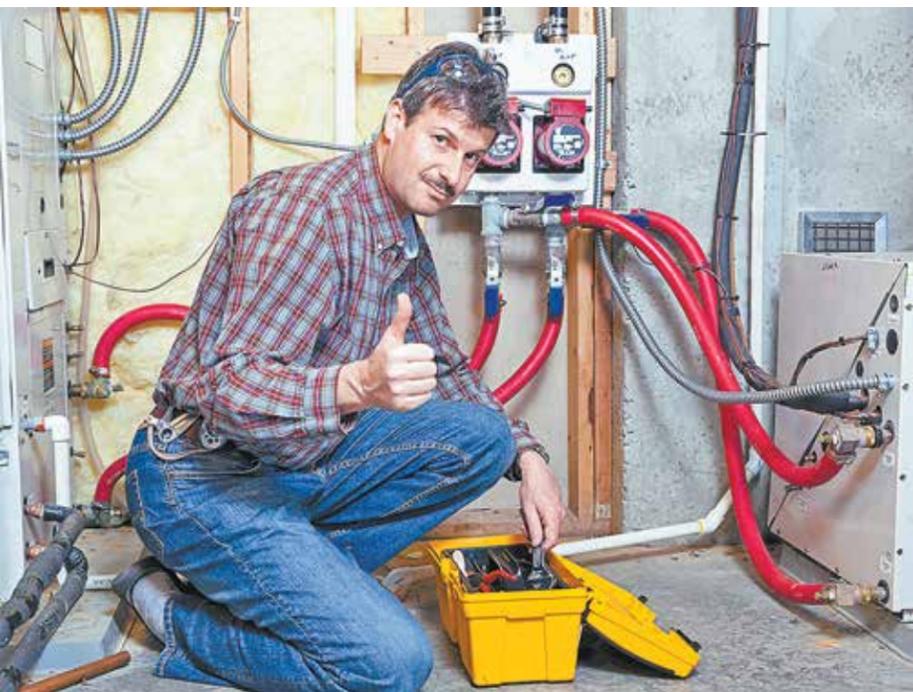
Говоря проще, хоть средств на развитие ЖКХ выделено из бюджетов всех уровней как всегда меньше, чем хотелось бы, но все же в весьма весомых объемах — и их предстоит освоить максимально прозрачно и с очевидным позитивным эффектом для отрасли и граждан, что диктует необходимость повышения слаженности усилий органов власти всех уровней. Основой для такого взаимодействия и совместной работой призван стать разрабатываемый Минстроем России комплексный план модернизации коммунальной инфраструктуры. Десятилетняя программа по строительству и ремонту систем ЖКХ начнется с этого года.

Более

2,3
млн человек

работают сегодня в 42 тыс. организациях сферы ЖКХ

зайствования, был активизирован процесс восстановления новых регионов, осуществлялось противодействие санкционной политике и велось импортоза-



Огонь, батарея!

Итоги и перспективы российского рынка отопительных приборов



Александр КВАШНИН, исполнительный директор Ассоциации производителей радиаторов отопления

Прошлогодние результаты функционирования российского рынка отопительных приборов напрямую связаны с событиями в геополитике и глобальной экономике, изменениями в международной торговле. Так, к примеру, в 2022-м из страны почти полностью исчезла европейская продукция, ранее наиболее широко представленная в сегменте стальных панельных радиаторов (СПР). В результате в структуре рынка увеличилась доля алюминиевых и биметаллических радиаторов (АБР), а образовавшуюся нишу в поставках СПР успешно смогли заполнить их российские производители (доведав свою долю на рынке до 90% и практически максимально загрузив имеющиеся производственные мощности) и в определенной части поставщики из Турции. Отсутствие на этом фоне взрывного роста импорта радиаторов из Анкары лишь подтверждает ценовую конкурентоспособность нашей продукции при ее высоком качестве.

Стоит отметить, что объемы импорта отопительных приборов в целом начали снижаться еще с 2019 года: за трехлетку они упали вдвое, а доля отечественной продукции на внутреннем рынке достигла рекордного показателя в 70%. Вместе с тем, в сегменте АБР российские заводы в основном смогли лишь сохранить текущие объемы производства, в то время как весьма значительно — на 50% — вырос импорт из Китая. Такой ситуации способствовал высокий курс рубля и неблагоприятная для наших предприятий ценовая конъюнктура на рынке металлургической продукции.

В сегменте конвекторов также продолжается структурный сдвиг, связанный с ростом доли более маржинальных конвекторов с медно-алюминиевым теплообменником при снижении доли стальных конвекторов. При этом если по стальным конвекторам практически весь внутренний спрос всегда обеспечивался товарами отечественного производства, то в отношении медно-алюминиевых конвекторов продолжает иметь место устойчивый тренд по росту доли продукции российского производства.

Стабильно и весьма ощутимо растет объем премиального сегмента стальных трубчатых радиаторов (СТР) — в три раза за пять лет. Понятно, что в 2022-м это направление также серьезно пострадало от прекращения поставок из Европы, но в этой связи показательно, что за год число отечественных предприятий, освоивших выпуск СТР, возросло с одного завода до трех, что позволило поднять долю локальной продукции до 40%.

В текущем году для отрасли можно отметить три основных рисков фактора, способных сдерживать ее дальнейший рост и в целом масштабирование внутреннего рынка.

Во-первых, в сложившихся макроэкономических условиях ожидается снижение темпов роста нового строительства — как по жилому фонду, так и по зданиям промышленного и общественного назначения; соответствующие корректировки планов уже внесены в документы государственного долгосрочного планирования. Данная ситуация будет ограничивать спрос на отопительные приборы для монтажа на новых объектах.

Во-вторых, значительную долю потребления на внутреннем рынке обеспечивали мероприятия по замене отопительных приборов, в том числе в рамках региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Масштабы этих программ в последнее время были существенными, но в ближайшие годы могут сокращаться, поскольку основной объем замен уже произведен.

В-третьих, с точки зрения регулирования, по-прежнему сохраняется возникшая с 1 июля 2021 года парадоксальная ситуация по отсутствию государственного контроля и надзора за обращением радиаторов отопления и конвекторов, что создает риски недобросовестной конкуренции со стороны иностранных товаров и роста рыночной ниши импортной продукции.

Вместе с тем, в целом необходимо отметить, что благодаря инвестиционному буму и формированию надежной технологической базы, российские производители отопительных приборов с оптимизмом смотрят в будущее, а события прошлого года даже положительно сказались на нивелировании рисков возникновения на рынке кризиса перепроизводства и затоваривания.

Мы лидеры рынка по производству чугунных радиаторов из вторичного сырья

- с 2006 года** — Уверенная и плодотворная работа. География поставок от Крыма до Камчатки, СНГ
- >3 500 м²** — Производственных и складских площадей в Северске, Томске, Красноярске, Новосибирске и Москве
- РОСАТОМ** — Резидент РОСАТОМ Территория опережающего развития

office@tombat.ru
+ 7(382)390-11-68
+7(923)413-33-41



Иван ШИШКОВ,
генеральный директор
ПСК «ТОМБАТ»

19 марта – День работника ЖКХ



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

С квитанциями «расквитаются»

Рассылка бумажных платежей за ЖКУ может остаться в прошлом

Алексей ЩЕГЛОВ

В публично-правовой компании (ППК) «Российский экологический оператор» (РЭО) предложили перейти от бумажных платежных квитанций за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) к электронным документам. С этой инициативой в Минстрой России обратился генеральный директор ППК РЭО Денис Буцаев. Ранее им в профильное министерство был направлен документ с обоснованием целесообразности поэтапного отказа от рассылки квитанций в печатном виде и перехода на их электронные аналоги в ближайшей перспективе.

Основные аргументы, которые приводят в пользу этого предложения, носят экономический и экологический характер. Так, известно, что одна квитанция весит примерно 1 грамм. Соответственно, в месяц на печать «жировок» для населения в масштабе страны расходуется примерно 50 тонн бумаги. Весь этот объем «раскидывается» по 50 млн почтовых ящиков россияни, что также влечет за собой немалые расходы, которые к тому же быстро «обесцениваются», так как квитанции после получения гражданами в конечном счете выбрасываются. Плюс затраты на бумажную рассылку постоянно растут вслед за стоимостью печати, почто-

вых услуг и т. п. Таким образом, в ППК РЭО считают, что переход на электронные квитанции гораздо более выгоден экономически, а отказ от «печатки» вдобавок благоприятно отразится на экологической ситуации, ведь для изготовления бумаги используются природные ресурсы, которые можно было бы направить на иные цели. Кроме того, сам процесс производства весьма вреден: в ходе него выделяются такие токсины, как формальдегид и диоксид хлора. «Сегодня в России действует порядка 90 предприятий, занимающихся утилизацией отходов бумаги и картона. Ежегодно они утилизируют около 4 млн тонн таких отходов. Важно сократить потребление бумаги, тем самым минимизировав количество отходов», — говорится в письме.

При этом в документе ППК РЭО делается уточнение, что отказ от типографского способа изготовления платежей не должен быть абсолютным, и привычные квитанции следует сохранить для тех, «кто не очень хорошо владеет компьютерными технологиями» (оставить традиционный вариант квитанций предлагается, к примеру, для пенсионеров).

Эксперты в основном согласны с аргументами, которые приводят в ППК РЭО. Известно, что в 2022 году бумага подорожала более чем вдвое — и это серьезно отразилось на расходах управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. «Сегодня уже есть технологические возможности отказаться от бумажных документов, а граждане активно пользуются личными кабинетами на сайтах управляющих компаний для оплаты жилищно-коммунальных услуг», — считает руководитель экологического движения «Раздельный сбор» Татьяна Нагорная.

Однако заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева полагает, что отказ от бумажных платежей является преждев-



Светлана РАЗВОРТНЕВА,
заместитель
председателя Комитета
Госдумы РФ
по строительству
и ЖКХ:

«О необходимости сделать рассылку электронных квитанций за ЖКУ приоритетной, а бумажные платежи выдавать только по запросу, говорят достаточно давно. Это предложение даже вошло в антикризисный план правительства. Было два основания. Первое — в связи с санкциями одно время просто бумаги не стало. Второе — стоимость бумажных квитанций увеличивает стоимость «коммуналки», особенно в регионах, где таких квитанций приходит несколько»

менным и полностью избавиться от них не получится. Она напоминает, что многие граждане не используют интернет и оплачивают услуги ЖКУ исключительно по бумажным документам. И среди таковых много не только пожилых людей или жителей деревень, где имеются проблемы с доступом к электронным услугам, но и горожан. «Людам важно сохранять оплаченные квитанции на случай претензий, например, по образованному долгу. Поэтому переходить на электронный вариант документа следует осторожно. Подход может быть таким: человеку нужно будет написать заявление управляющей компании о том, готов ли он отказаться от бумажных квитанций», — заключила Светлана Разворотнева.

Впрочем, рано или поздно печатные платежи канут в Лету. Напомним, что ранее президент России Владимир Путин поручил правительству представить план по поэтапному внедрению платежной инфраструктуры Государственной информационной системы ЖКХ (ГИС ЖКХ). И в настоящее время в Минстрое России и на экспертном уровне уже прорабатывается вопрос о том, требуются ли поправки в законодательство, которые позволят перейти к электронным документам на оплату ЖКУ. И скорее всего, жильцы смогут получать бумажные платежи, только если они сами проявили инициативу на этот счет, обратившись с соответствующим заявлением к поставщику коммунальных услуг.

Когда качество в приоритете

Почему продукция «АЙСМАШ» может составить конкуренцию большинству западных производителей?

Владимир ЧЕРНОВ

Идея импортозамещения в сфере строительства остается актуальной. Алтайское предприятие «АЙСМАШ» вносит свой вклад в решение этой стратегической государственной задачи, выпуская инновационные диски для затирочных машин по бетону.

Высокоточное оборудование компании отличается своей производительностью — до 1000 дисков в смену. В работе применяется ротационная технология: как результат, диски получаются очень качественные и имеют одинаковую геометрию. Все это позволяет «АЙСМАШ» выпускать под заказ любой типоразмер затирочных дисков с различными видами крепления — как для однороторных, так и для двухроторных машин. Используемый при этом металл — холоднокатанный, толщиной 3 мм.



Как поясняет директор предприятия Геннадий Прокопенко, однороторные диски предназначены для затирки небольших площадей (до 500 квадратных метров). По сравнению с двухроторными они имеют более низкие массогабаритные показатели, их вес — от 43 до 87 кг.

«Наши диски служат в два раза дольше и затирают в два раза большие поверхности, чем большинство аналогов производства США, Израиля, Канады, стран Западной Европы», — рассказывает руководитель «АЙСМАШ». — Во всех наших дисках убирается остаточная деформация и они не изменяют своих геометрических размеров при затирании».

Сегодня «АЙСМАШ» предлагает широкий ассортимент дисков размером от 630 до 1500 мм. А композитные диски для затирки бетонного пола с топпингом «ЗТП» — вообще новинка на российском рынке стройоборудования. Благодаря стандартному креплению они идеально подходят для работы на всех затирочных машинах диаметром 600-900 мм.

«Для «АЙСМАШ» не бывает большого или маленького клиента, мы сотрудничаем с сотней компаний по всей стране, при этом главное наше отличие — качество, логистика и стабильность», — подчеркивает Геннадий Прокопенко.

Справочно

■ ГИС ЖКХ функционирует с 2016 года и содержит информацию об объектах жилищно-коммунальной инфраструктуры, расположенных на территории России, их состоянии, основных характеристиках, способах управления ими, а также актуальные сведения о видах и стоимости коммунальных услуг, наличии и размере задолженности.

+7 (385) 574-98-88
pro676@mail.ru
www.betondisk.ru

РЕКЛАМА

За БЕЗ ответишь!

Что такое бездоговорное потребление коммунальных ресурсов и какие риски оно в себе несет?



Сергей СЕРГЕЕВ,
руководитель практики
«Коммунальное
хозяйство, энергетика
и управление
недвижимостью»
Московской коллегии
адвокатов «Арбат»

Взыскание средств за бездоговорное пользование коммунальными ресурсами является одним из самых любимых способов для ресурсоснабжающих организаций (РСО) «делать деньги из воздуха», поскольку сумма, подлежащая оплате потребителем в таком случае, определяется, согласно действующему законодательству, не по приборам учета, а расчетным методом — по максимальной проектной мощности.

Документальные отношения

Отсюда первый вопрос: в каком случае может быть выявлено бездоговорное потребление? Если говорить про новостройки, то их подключают к коммунальным сетям еще до ввода в эксплуатацию, а с учетом завершающих работ, оформления документов и разрешений, от момента подключения к сетям до фактического ввода в эксплуатацию может пройти полгода и даже больше. Сначала застройщик, как правило, заключает договоры с РСО для нужд строительства. Это могут быть временные договоры электроснабжения, теплоснабжения для пусконаладочных и отделочных работ. И здесь очень важно правильно и вовремя заключить договоры с поставщиками ресурсов.

Но для начала нужно понять, что же такое «бездоговорное» и «безучетное» потребление. По общему правилу, бездоговорным потреблением является потребление ресурса вследствие самовольного подключения энергопринимающих устройств потребителя к объектам сетевого хозяйства либо потребление в отсутствие заключенного в установленном порядке договора.

Безучетное потребление осуществляется при действующем договоре энергоснабжения, но с нарушением порядка учета потребленного ресурса. Причем важным фактором является наличие несанкционированного вмешательства потребителя в работу приборов учета.

Из содержания данных понятий мы можем увидеть главное существенное отличие между ними, а именно наличие договора. При безучетном потреблении одна из сторон заключенного договора отступает от его существенных условий, при бездоговорном потреблении же договор вовсе отсутствует.

С точки зрения последствий бездоговорное или безучетное потребление воды или тепловой энергии ничем не отличаются друг от друга, поэтому в отношении этих ресурсов в принципе и не особо имеет значение, бездоговорное оно или безучетное: наказание все равно будет одно и то же.

Однако в случае с тепловой энергией есть один нюанс: при неоплате счета за бездоговорное потребление ресурса в течении 15 дней с момента его получения поставщик ресурса имеет право увеличить этот счет в полтора раза и предъявить ко взысканию с потребителя уже убытки, вызванные бездоговорным потреблением ресурса. Такая возможность предусмотрена законодательством о теплоснабжении.

Что касается электрической энергии, то здесь разница в последствиях для потребителя между «безучетом» и «бездогом» уже более существенна: в первом случае объем потребления определяется расчетным путем, исходя из максимальной мощности принимающих устройств, а при бездоговорном потреблении объем определяется расчетным путем, исходя из пропускной способности вводного устройства. В результате подобного расчета появляются данные не о том, сколько могло быть потреблено электроэнергии, а о том, сколько электроэнергии могло быть передано.

Бездоговорным потреблением, например, будет являться случай, когда новый соб-



ственник объекта недвижимости не заключает новый договор технологического присоединения, полагая, что сети уже ранее были присоединены и переоформление документов не требуется.

Обычно фиксация бездоговорного/безучетного потребления происходит после проведения проверки и установления факта нарушения с внесением его в акт проверки. При составлении последнего должен быть уведомлен и присутствовать потребитель, осуществляющий потребление ресурсов с нарушением. Документ может быть составлен и в отсутствие вышеуказанного лица, при этом к акту прикладываются доказательства надлежащего уведомления потребителя о дате и времени составления акта. Важно отметить, что данное уведомление не является идентичным уведомлению о проведении проверки, поскольку последнее направляется лишь при необходимости допуска поставщика к энергопринимающим устройствам потребителя. В случае, если доступ к такому оборудованию обеспечивать не надо, то и уведомлять именно о проверке у РСО нет необходимости.

При этом акт составляется в присутствии двух незаинтересованных лиц или с использованием средств фотосъемки и (или) видеозаписи (эти материалы подлежат хранению и передаются вместе с актом). Потребителю необходимо сразу после подписания документа получить на руки его копию: это защитит потребителя от рисков составления РСО нового акта или внесения новых данных.

Встретимся в суде?

Ну и главный вопрос: что делать, если вы не согласны с фактом бездоговорного потребления?

Вопрос защиты от взыскания стоимости бездоговорного потребления ресурсов, как правило, не носит регулярный характер для потребителя. Обычно это исключительная ситуация, которая может возникнуть в результате каких-либо изменений в процессе поставки ресурса. Например, при вводе нового объекта в эксплуатацию либо при смене собственника или владельца энергопринимающего оборудования на ранее введенных объектах.

В связи с этим в своей практике я регулярно сталкиваюсь со случаями, когда потребитель, в отношении которого составлен такой акт, не осознает всей серьезности ситуации и

рассчитывает на легкую победу в суде, ведь он знает, что ничего не нарушал. Но есть один важный момент: чтобы с вас взыскали стоимость бездоговорного потребления ресурса, поставщик не обязан доказывать факт его потребления. Суд взыщет полную стоимость просто за теоретическую возможность.

Не стоит забывать и про позиции Верховного Суда (ВС) РФ, выраженные в «Обзоре судебной практики по спорам об оплате неучтенного потребления воды, тепловой и электрической энергии, поставленной по присоединенной сети», утвержденном президиумом ВС РФ 22.12.2021.

Так, в пункте 3 «Обзора» сказано, что бездействие гарантирующего поставщика и сетевой организации как профессиональных участников отношений по энергоснабжению, выразившееся в несоблюдении ими установленного действующим законодательством порядка ввода прибора учета в эксплуатацию, его опломбирования и последующей регулярной проверки не является основанием для возложения на добросовестных абонентов неблагоприятных последствий такого бездействия.

А в пункте 11 указано, что стоимость неучтенного потребления абонентом энергии может быть уменьшена судом при доказанности объема фактического потребления энергии и наличии оснований для снижения его ответственности за допущенные нарушения. То есть на практике это означает, что если потребитель все-таки признает, что он потреблял ресурс, он может попытаться доказать отсутствие противоправного поведения в своих действиях и оплатить реальный объем и реальную стоимость фактически потребленной энергии. Например, в случае если «бездогом» являлся стечением обстоятельств, которые потребитель ну никак не мог преодолеть. Однако делать это необходимо в порядке 333 статьи Гражданского кодекса РФ в рамках заявления о снижении гражданско-правовой ответственности в силу ее чрезмерности. Просто предстать в суд контррасчет будет недостаточно.

В любом случае, если вы столкнулись с такой ситуацией, лучше отнестись к ней серьезно, поскольку итоговая стоимость ресурса, которая будет вам предъявлена к оплате, может очень сильно и неприятно удивить.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

ВОЛГОГРАД
ПРОМО ОТЕЛЬ
НАМПТОН BY HILTON

CONF.CIVSSM.RU
RYAZANOVA_OV@CIVSSM.RU
+79275619133

22-23 МАРТА 2023

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОГО И ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

ОРГАНИЗАТОРЫ МЕРОПРИЯТИЯ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ПАРТНЕРЫ МЕРОПРИЯТИЯ

МАТЕРИАЛЫ

Мы еще даже не начинали

с.1 → **Зависимость сохранилась, развитие затормозилось**

«На самом деле, о необходимости импортозамещения начали говорить с 2014 года, но с тех пор так ничего и не было сделано, — напоминает директор Научно-исследовательского института строительных материалов и технологий, профессор НИУ МГСУ Андрей Пустовгар. — В 2022 году было принято много постановлений, стал проводиться постоянный мониторинг сделанного в данном направлении». Как показал анализ, зависимость от импорта в целом сохранилась, изменилась лишь ориентация логистических цепочек: на смену поставкам из Европы, США и Японии пришли поставки из Китая.

По сведениям Андрея Пустовгара, в сфере дорожно-строительных машин (их, как правило, только собирают в России из иностранных комплектующих) реальная зависимость от импорта колеблется в диапазоне от 40% до 80%. Что касается производства строительных материалов и инженерного оборудования, то для домов эконом-класса она составляет в среднем 15% и 20% соответственно, для более высокобюджетных зданий — 45% и 55%, а при создании спортивных объектов «олимпийского» класса или торговых центров — от 50% до 85%. Раскрыл эксперт и доли разных стран в импорте технологий в РФ: совершенно предсказуемо более 80% приходится на развитые страны Запада. Отсюда становится проблемой и разрыв налаженных еще в советское время хозяйственных связей внутри пространства СНГ.

По оценке Андрея Пустовгара, в России сегодня можно найти передовые производства, но практически все они основаны на зарубежных технологиях и зарубежных инвестициях. Эксперт констатировал: российский бизнес не любит вкладываться в инновации. Так, по данным исследования «Сбермаркетинга», приведенным профессором МГСУ, за 9 месяцев 2022 года девелоперы вложили в рекламу на 28% больше средств, чем годом ранее, и доля рекламы в себестоимости квадратного метра новой коммерческой и жилой недвижимости сегодня достигает 5, 10 и даже более процентов. «В науку же те, кто занимается строительством, думаю, не вкладывают вообще ничего», — предположил он.

По его оценке, практика ведения бизнеса в России сложилась так, что предпринимателям много лет подряд было проще, удобнее и намного быстрее покупать готовые отработанные технологические решения, оборудование и материалы за рубежом, чем вкладываться в разработку собственных. «В связи с этим наука просто выпала из производственного процес-

са, и продолжалось это в полной мере до 2014 года, а по многим направлениям — и до 2022-го», — отметил Андрей Пустовгар, подчеркнув при этом, что неоправданно было бы винить в таком положении дел исключительно бизнес, ведь его задача — зарабатывать деньги. Так или иначе, в результате Россия по степени развития инновационных систем сейчас находится примерно на том уровне, на котором цивилизованный мир был в 60-х, максимум 70-х годах минувшего века.

Компетенции утеряны, специалисты разъехались

В этом контексте эксперты выделяют следующие основные проблемы технологического развития российской стройотрасли.

Первая: у нас утрачен опыт крупного, массового проектирования и строительства промышленных объектов. В лучшие годы в Советском Союзе каждый день вводилось в строй два промышленных предприятия. Сегодня в России, скорее всего, можно наблюдать обратный процесс: предприятия закрываются.

Вторая проблема: во многом утеряны необходимые компетенции, от проектирования и строительства до пусконаладочных работ.

Третья: отток квалифицированных кадров и практически отсутствующая подготовка кадров по технологическому проектированию промышленных объектов. «Целое поколение не создавало отечественные технологии и ничего не строило для многих отраслей промышленности, а мелкие инжиниринговые фирмы не смогли стать равновесной заменой сети организаций, занимавшихся созданием технологий в СССР (в эту сеть входили исследовательские, проектные и инженерные институты, строительные тресты, специализированные пусконаладочные организации)», — пояснил Андрей Пустовгар.

И наконец, четвертая проблема: в России отсутствует национальный интегратор в области технологического развития (в СССР данную роль выполняли отраслевые министерства и подчиненные им отделы капитального строительства на местах).

Кто владеет технологиями — владеет миром

Понятно, что сегодня не нужно (и бессмысленно) стремиться на 100% «замкнуть внутри страны» все технологические цепочки: в условиях современных глобальных, высокотехнологичных и многокомпонентных производств достичь этой цели практически невозможно. Но следует стараться развить, вырастить и сконцентрировать у себя наукоемкие производства, обеспечивающие высокую добавленную стоимость.

**Андрей ПУСТОВГАР,**

директор Научно-исследовательского института строительных материалов и технологий, профессор НИУ МГСУ

Нам нужно обеспечить интеграцию фундаментальных исследований в отечественные технологии, а для этого необходимо срочно создать собственную промышленность

Андрей Пустовгар разъяснил: в отличие от конкуренции и конфликтов между сверхдержавами за территории и ресурсы, преобладавших в предыдущие столетия, нынешняя конкуренция проявляется «ярко» совсем в другой сфере: сфере глобальных правил, институтов, торговли, стандартов и технологий. В эпоху цифровой трансформации наиболее выгодное положение в мире займут страны, владеющие новыми технологиями и устанавливающие глобальные стандарты.

Однако, несмотря на все проблемы, у России еще есть технологии, достойные в том числе «уйти на экспорт». Но в сложившейся ситуации западный рынок для этих технологий в любом случае закрыт, и остается упо-

вать на те возможности, которые в этом плане у нас остаются на территории стран Африки, Азии. Туда еще можно заходить, продвигая там российские разработки и устанавливая российские стандарты.

Оборот интеллектуальной собственности

С точки зрения профессора НИУ МГСУ, России сегодня очень не хватает системы коммерциализации научных разработок: патентное право фактически не работает, и аналогов ему нет. Да, если снова поворочить прошлое, придется признать: в СССР «права интеллектуальной собственности» вообще не существовало. Изобретатель тогда получал авторское свидетельство, в отличие от патента не сохранявшее за автором исключительного права на использование изобретения; зато государство брало на себя обязательства широко применять изобретения в экономике и обороне с выплатой вознаграждения изобретателю — и за счет этого изобретение начинало работать во всей стране с привязкой не к той или иной частной компании, а сразу к целым отраслям промышленности.

«Установление должного порядка в этой сфере относится к теме национальной технологической и инновационной политики, которая пока в России проработана плохо, — полагает Андрей Пустовгар. — В любом случае, нам надо создавать нормальную систему оборота интеллектуальной собственности, без нее ноу-хау опережающими темпами у нас внедряться не будут, и прогресса в инновациях нам придется ждать очень долго».

НИОКР: пусть оценку ставят практики

Эксперты обозначили ряд шагов, которые необходимо предпринять для преодоления сложившейся порочной ситуации в сфере импортозамещения и внедрения инноваций.

Для начала целесообразно с привлечением отраслевых ассоциаций и объединений провести мониторинг отечественных технологий, по результатам которого определить приоритетные направления развития отрасли на основе российских технологий. Далее необходимо сформировать общероссийскую информационную базу номенклатуры взаимозаменяемого технологического оборудования, поставщиков сырья, материалов, инженерных систем — в целях формирования каталога оборудования и компонентов для технологического проектирования.

Также предлагается рекомендовать профильным министерствам в рамках реализации отраслевых программ научно-исследовательской и опытно-конструкторской работы (НИОКР) формировать планы научных исследований с учетом приоритетов разработки промышленных технологий. А для определения актуальности тематик НИОКР обязательно привлекать к экспертизе отраслевые профсообщества. «Научные разработки должны вестись в общегосударственных интересах, но в прикладном плане их, прежде всего, должны оценить предприниматели-практики, поскольку чиновники полноценно провести такую оценку не способны», — резюмировал Андрей Пустовгар.



МАТЕРИАЛЫ

Сергей ВЕРШИННИН

В Москве на отраслевой выставке «Акватерм-2023» состоялась открытая дискуссия на тему «Государственный контроль на рынке строительных материалов и отопительного оборудования: миф или реальность?». В мероприятии приняла участие начальник отдела инновационного развития строительной отрасли Департамента градостроительной политики (ДГП) Москвы Светлана Марченкова, которая в своем выступлении, в частности, сказала: «При строительстве крайне важно использование продукции, имеющей достоверное документальное подтверждение ее соответствия установленным требованиям. Использование сертифицированных материалов на стройках Москвы обеспечивает безопасность, качество и долговечность вводимых городских объектов».

Надо сказать, в последнее время засилье фальсификата на российском рынке стройматериалов действительно стало «головной болью». Если раньше, например, поддельвали премиальную европейскую сантехнику, то сейчас проверять нужно буквально все: и трубы, и фитинги, и каждый мешок с цементом. По оценкам некоторых экспертов, ущерб исчисляется триллионами. До прошлого года за порядок на рынке стройматериалов отвечал Росстандарт, но его контроль за стройрынком упразднили — и на стройплощадки хлынул поток контрафакта. Сейчас доля фальшивой продукции увеличилась на четверть, о чем в открытом письме главе государства заявили сразу несколько профильных профессиональных ассоциаций («Стройгазета» неоднократно писала об этом).

Отметим, что отраслевой контроль качества представляет собой проверку используемой для строительства продукции на предмет соответствия установленным стандартам и техническим условиям. Это позволяет обнаружить любые отклонения от нормативов российского законодательства и требований ГОСТ и СНИП. Такой контроль важен для строительства, поскольку качество стройматери-



SHUTTERSTOCK/FOTODOM



Сергей ЛЕВКИН,
руководитель
Департамента
градостроительной
политики Москвы:
«Применение
содержащейся
в МТСК продукции
способствует исключению
контрафакта и фальсификата
и направлено на обеспечение
качества, безопасности
и эксплуатационной надежности
городских объектов.
В конечном итоге, это приводит
к повышению качества жизни
горожан»

Москва в «фальшак» не верит

Столичный стройкомплекс поделился опытом контроля качества стройматериалов

алов обеспечивает в том числе и надежность, прочность и безопасность объекта. Не соответствующее необходимым требованиям качество стройресурсов неизбежно ведет к увеличению стоимости строительства из-за расходов на дополнительные кондиционные стройматериалы, ухудшению условий эксплуатации здания или сооружения, росту эксплуатационных расходов и даже к локальным и глобальным авариям в построенных зданиях и сооружениях (это могут быть как проблемы с коммуникационными системами, так и полное или частичное разрушение строения).

Как отметила Светлана Марченкова, в целях контроля и пресечения производства и оборота контрафактных стройматериалов в столице действует возглавляемая мэром Москвы Сергеем Собяниным комиссия по проти-

водействию незаконному обороту промышленной продукции, а Управлением экономической безопасности и противодействия коррупции Главного управления МВД РФ по Москве при участии столичных таможенников проводятся мероприятия по выявлению на территории города мест хранения и сбыта некачественной и опасной продукции.

Кроме того, между московским управлением Роспотребнадзора и Ассоциацией компаний интернет-торговли заключено соглашение о взаимодействии, в рамках которого выявляются онлайн-ресурсы, осуществляющие деятельность с нарушением требований законодательства о защите прав потребителей.

Ну и наконец, в стройкомплексе Москвы сформирована единая система информационной поддержки и стимулирования внедрения

современной качественной, в том числе сертифицированной и инновационной продукции. Ее основу составляет находящийся в открытом доступе «Московский территориальный строительный каталог» (МТСК), в котором содержится свыше 3 700 номенклатурных позиций, в том числе более 350 — инновационного назначения.

«В каталог мы включаем продукцию, которая подтверждена необходимыми сертификатами и документами, в их числе стандарты организаций, протоколы испытаний и результаты исследований, — поясняет Светлана Марченкова. — А признание продукции инновационной допускается только в том случае, если экспертная комиссия по инновационным технологиям и техническим решениям ДГП выдала положительное заключение».

XVIII ВСЕРОССИЙСКИЙ
ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ГОС ЗА КАЗ
forum-gozkaz.ru
8 800 250 9984

19-21 апреля 2023
Инновационный центр "Сколково"

ГОСЗАКАЗ: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ

V МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

**«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА
ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ»**

**22-23
МАРТА 2023**

СОЧИ
ОТЕЛЬ «СИТИ ПАРК ОТЕЛЬ СОЧИ»

Организатор конференции

 МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор конференции

 ZINKER

Спонсоры конференции

 SINERGO

 PETROMODELING

 PT TRUMER

Генеральные информационные партнеры

 ФУНДАМЕНТЫ

 НИИ СТРОИТЕЛЬСТВО

 Гидротехника

 Вестник Инженерных Технологий

 НАВИГАТОР

 Геоинфо

 ТЕХНОЛОГИИ АВТОМОБИЛЕЙ

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

РЕГИОН

Донская притягательность

Юрий Сильвестров о градостроительном потенциале Ростовской области



Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

За последние шесть лет в Ростовской области построено более 15 млн квадратных метров нового жилья. В регионе стало хорошей традицией, что объем ввода ежегодно превышает предыдущий показатель. О планах местного строительного комплекса на этот год «Стройгазете» рассказал министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Юрий СИЛЬВЕСТРОВ.

Юрий Юрьевич, за счет чего намерены реализовать годовую программу? Какие крупные, значимые объекты будут введены в эксплуатацию?

Ни для кого не секрет, что одной из основных целей строительной отрасли является сохранение темпов ввода жилья и выполнение установленных показателей. В этом году, в соответствии с федеральным проектом «Жилье», запланировано ввести в эксплуатацию 2,9 млн кв. м жилья.

Безусловно, наибольшее количество строков в столице региона — Ростове-на-Дону. И здесь очень важную роль по выполнению областных показателей играют крупные проекты жилищного строительства. В частности, будет продолжена реализация таких крупных проектов, как застройка жилых районов «Левобережье», «Суворовский», «Левенцовский», «Сокол Градь», «Сокол на Оганова», «Вересаево».

Кроме того, в процесс стройки будут вовлекаться и новые городские территории: в первую очередь речь о таких застройках, как «старый» аэропорт, район «Левенцовский-2» и жилищный комплекс по улице Таганрогской.

История вопроса застройки бывшей аэродромной территории насчитывает уже больше 10 лет, но фактически реализация этого амбициозного проекта началась только в прошлом году. Как сегодня идет процесс?

Для нас это будет самый знаковый проект комплексного развития территорий (КРТ): его градостроительный потенциал составляет почти 3 млн «квадратов», а площадь нового жилого района — 367,86 га.

Решение о комплексном развитии этих земель было принято правительством Ростовской области лишь в июне 2022 года (постановление №555), при этом уже в августе были утверждены требования к проекту

(включая функциональное зонирование территории) и определены основные мероприятия по нему, выполнение которых должна обеспечить «Региональная корпорация развития». Так, расчетная численность населения нового района составит порядка 46 тыс. человек; на территории предусмотрено 10 детских садов, 5 общеобразовательных школ, поликлиники для детей и взрослых, областной консультационно-диагностический центр, спортивные комплексы, библиотеки и концертные залы.

Хочу подчеркнуть, что наша задача — создать на месте бывшего аэропорта новый планировочный район Ростова-на-Дону, отвечающий современным требованиям к формированию комфортной городской среды. Так, «точками притяжения» для горожан станут объекты спорта и культуры регионального значения — спортивно-тренировочный центр по единоборствам и игровым видам спорта, спортивный комплекс с залами для художественной и спортивной гимнастики, ледовый каток, плавательный бассейн, областная детская библиотека, новое здание филармонии с концертным залом на 2 тыс. мест. Взлетно-посадочная полоса аэродрома будет преобразована в линейный парк.

До утверждения документации по планировке территории основные планировочные и объемно-пространственные решения будут опубликованы на официальном сайте Министерства строительства Ростовской области.

Понятно, что формирование нового планировочного района невозможно без развития транспортной инфраструктуры, поэтому администрацией города к концу 2026 года планируется построить две автомобильные дороги и провести реконструкцию еще одной, что обеспечит «подключение» нового планировочного района к транспортной инфраструктуре города.

Расскажите о практике использования КРТ в целом по области.

Региональным правительством согласованы предложения федерального финансового института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по комплексному развитию трех незастроенных территорий в Новочеркасске (19,45 га по переулку Спасский) и Ростове-на-Дону (11,19 и 32,78 га в Пролетарском и Октябрьском районах соответственно) с общим градостроительным потенциалом 383 тыс. «квадратов». Также в

рамках КРТ уже определено девять пилотных территорий общей площадью 426 га и градостроительным потенциалом более 3,5 млн кв. м в Ростове-на-Дону, Таганроге и Батайске. При этом один проект КРТ уже реализуется на федеральных землях в Пролетарском районе областной столицы по проспекту 40-летия Победы. Шестилетний договор о комплексном развитии этой локации, рассчитанный на 127 тыс. «квадратов» недвижимости, был заключен между «ДОМ.РФ» и компаний «ЗС-1 ЮСИ-Дон» в апреле прошлого года.

Юрий СИЛЬВЕСТРОВ,
министр строительства, архитектуры
и территориального развития Ростовской
области

При масштабном градостроительном преобразовании КРТ дает нам возможность синхронизировать процессы строительства жилья, социальной инфраструктуры и создания рекреационных пространств

рамках КРТ уже определено девять пилотных территорий общей площадью 426 га и градостроительным потенциалом более 3,5 млн кв. м в Ростове-на-Дону, Таганроге и Батайске. При этом один проект КРТ уже реализуется на федеральных землях в Пролетарском районе областной столицы по проспекту 40-летия Победы. Шестилетний договор о комплексном развитии этой локации, рассчитанный на 127 тыс. «квадратов» недвижимости, был заключен между «ДОМ.РФ» и компаний «ЗС-1 ЮСИ-Дон» в апреле прошлого года.

В 2022 году администрацией Батайска принято решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 8 га в районе Восточного шоссе (градостроительный потенциал — 136,7 тыс. кв. м, планируемый срок реализа-

ции — 10 лет). Договор с победителем торгов планируется заключить в марте.

Администрации муниципальных образований области продолжают подготовку и проработку материалов, необходимых для принятия решений о комплексном развитии пилотных территорий в Батайске, Таганроге и Ростове-на-Дону, совокупный градостроительный потенциал которых составляет порядка 500 тыс. «квадратов».

А как в регионе обстоят дела с поддержкой населения при предоставлении ипотечного кредитования?

Правительством Ростовской области совместно с «ДОМ.РФ» успешно реализуется ипотечная программа «Дисконт». Льготный ипотечный заем оформляется с процентной ставкой, сниженной на 4,5 процентных пункта. Из регионального бюджета с этой целью выделяется 15,2% от суммы кредита. Объектами финансирования могут быть жилые помещения на первичном рынке (долевое участие), покупка готового жилья от застройщика и строительство индивидуального жилого дома.

Уже второй год «Дисконт» реализуется на базе Единой информационной системы жилищного строительства, благодаря которой большинство процессов автоматизированы: проверка документов, формирование списков участников, выдача свидетельств гражданам на участие в программе, сдача документов на приобретенное жилье. Ростовская область стала первым субъектом РФ, где запущена Единая льготная ипотека.

Кроме того, для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и постоянно проживающих в регионе, предусмотрены ипотечные субсидии на покупку квартир в новостройках. В частности, в течение первых пяти лет пользования кредитом им предоставляются ежемесячные выплаты на погашение процентов. Граждане вне зависимости от социального и семейного положения получают субсидии в размере 5%, а многодетные и молодые семьи, работники бюджетной сферы, молодые ученые и ветераны боевых действий — 9-10%.

Также участникам программы «Дисконт» и субсидирования дополнительно предоставляются бюджетные субсидии для погашения задолженности по жилищным кредитам в случае рождения (усыновления) первого или третьего ребенка в течение пяти лет пользования кредитом (50% и 100% от размера регионального материнского капитала).

Для привлечения в Ростовскую область квалифицированных кадров и их закрепления в нашем регионе с 1 января стартовал пилотный проект «Ипотека для вузовских выпускников-отличников под 1% годовых». Участники проекта смогут воспользоваться ипотечным кредитом под 1% годовых и ежемесячно в течение десяти лет получать субсидию, которая компенсирует расходы по оплате процентной ставки. Воспользоваться этим могут учителя и врачи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и получившие с 2021 года дипломы вуза с отличием.



ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Вологде вернут жемчужину

Областная столица начала готовиться к юбилею

Татьяна ТОРГАШОВА

В 2027 году Вологда отметит свое 880-летие. Сегодня определены масштабные приоритетные проекты, которые должны быть реализованы за оставшееся до праздника время. Ключевым объектом в списке значится реставрация Вологодского кремля, заложенного как крепость еще в XVI веке по приказу Ивана Грозного.

К сожалению, в первоначальном виде кремль не сохранился: его обветшавшие стены и башни были разобраны еще до революции. Зато уцелел также укрепленный стенами и башнями комплекс построек Архиерейского двора, который в XVII веке был перенесен внутрь кремля. На этот комплекс, ставший туристической жемчужиной города и перешло название «Вологодский кремль». С советских времен в нем располагается историко-архитектурный и художественный музей-заповедник.

По словам губернатора Вологодской области Олега Кувшинникова, обновление этого объекта — крупнейший для региона историко-культурный проект. В реставрационных работах нуждается 19 построек ансамбля, на что предполагается потратить 4,4 млрд рублей. Прежде всего будет восстановлено самое древнее здание комплекса — Софийский собор, возведенный по указу Ивана Грозного в 1568-1570 годах. Восстановительные работы также коснутся храмовой колокольни, корпусов, каменных башен. Проектная документация уже выполнена за

счет областного бюджета и получила положительное заключение госэкспертизы.

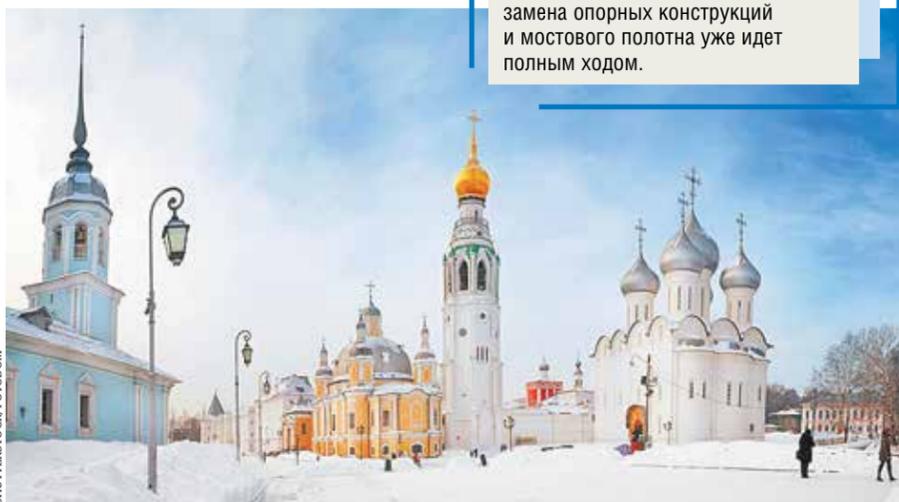
Кремль не только историко-культурный центр Вологды, но и центр ее транспортной системы, имеющей радиальную структуру; основные улицы начинаются у стен кремля, тут же идут транзитные потоки и скапливаются автомобильные пробки. Чтобы разгрузить центральные улицы, было принято решение о строительстве в городе малого транспортного кольца (МТК).

Сейчас возводится первая часть МТК по улице Поэта Романова — четырехполосная трасса стоимостью 2,5 млрд рублей, ее предполагается сдать осенью. Следующий этап — строительство Некрасовского моста в

створе улицы Некрасова, а также подходов к нему; на этот объект будет выделено 6 млрд рублей, средства по распоряжению губернатора направят из областного бюджета с последующим возмещением из федеральной казны. К 2027 году этап за этапом будет проложено все МТК.

Кстати

Поскольку Вологду пересекают несколько рек, важной частью МТК станут мосты. Два из них будут построены заново, еще четыре капитально отремонтированы. На одном — через реку Шограш — замена опорных конструкций и мостового полотна уже идет полным ходом.



Мост через море

Ростов-на-Дону получит важную дорожную инфраструктуру

Сергей ВЕРШИННИН

К 2024 году в Ростовской области с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов планируется построить 1,4 км новых дорог. В частности, сегодня в столице региона идет строительство автомобильного моста через водохранилище Ростовское море, который соединит улицы Кабелевского и Днепропетровскую. Согласно проекту, на новом 118-метровом мосту организуют двухполосное движение и обустроят тротуары. Для безопасности автолюбителей на самом мосту и подходах к нему будет установлено барьерное ограждение.

«Значимость нового объекта состоит в том, что он решит сразу несколько важных задач, в том числе разгрузит дамбу на улице Орской и саму улицу, являющуюся частью въездного маршрута в город со стороны северного обхода Ростова-на-Дону, а также обеспечит транспортную доступность микрорайона «Платовский» и областной клинической инфекционной больницы», — сообщил «Стройгазете» первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин.

В настоящий момент, по словам генерального директора «РосСтройКонтроля» Владимира Щербинина, строительная готовность объекта составляет 21%. Для удобства возведения постоянного моста был построен временный путепровод. Сейчас на объекте продолжается устройство опор: работы по армированию, бетонированию, а также забивка свайного поля.

МИНСТРОЙ
РОССИИПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА
ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Развернуть город
«лицом» к рекеВолгоградский Калач-на Дону
получит новую «Петровскую
набережную» уже осенью

Город воинской славы Калач-на-Дону Волгоградской области расположен в излучине реки Дон, неподалеку от Цимлянского водохранилища. Сегодня в нем проживает свыше 27 тыс. человек, и те из них, кто принял участие в опросе по вопросам создания комфортной городской среды, практически единогласно (97,9%) проголосовали за благоустройство 5,56 га центральной набережной, являющейся важнейшим элементом в формировании архитектурного ансамбля центра Калача-на-Дону. На реализацию проекта по созданию нового общественного пространства «Петровская набережная» город, победив в V Всероссийском конкурсе Минстроя России, получил из федерального бюджета 70 млн рублей.

Благоустраиваемая территория является чрезвычайно ценной и значимой в градостроительном и социально-экономическом отношении: это практически единственный участок донского берега, имеющий достаточную площадь для реализации широкого спектра досуговых и культурных мероприятий. В зону пешеходной доступности попадают индивидуальная и многоэтажная жилая застройка, социальные и производственные объекты, где проживают и работают свыше 10,5 тыс. человек.

Разработанная концепция благоустройства опирается на осмысление различных форм взаимодействия человека с водой и образ корабля как рукотворной структуры, позволяющей человеку перемещаться по воде. Сходство с корабельными палубами обеспечивается в том числе и за счет использования разных уровней рельефа, разнообразных покрытий, малых архитектурных форм.

Территория разделена на несколько крупных функциональных зон, объединенных асфальтированными парковым проез-

дом, проходящим по верху дамбы. Так, первая зона — для барбекю и пикников — располагается в дальней, северо-западной части набережной, что изолирует эту категорию отдыхающих от остальных и обеспечивает соблюдение санитарных и противопожарных требований. Часть работ по обустройству и оборудованию данной зоны предполагается выполнять на деньги частных инвесторов.

Рядом с главным входом на территорию набережной (по улице Береговой) располагается центральная зона, включающая городской пляж и уголок для семейного отдыха. Здесь устраиваются террасы для размещения лежаков и шезлонгов, отдельный павильон с раздевалками, душевыми и пунктом проката, предусмотрены места для нестационарной торговли. В конце Паромного мыса, являющегося продолжением улицы Береговой, предусмотрено устройство фотозоны. Зона семейного отдыха организована с использованием естественного изгиба рельефа. В центре находится детская площадка, имеющая резиновое покрытие и оборудованная игровыми конструкциями. По просьбам местных жителей спроектирован пирс для лодок и катамаранов.

На сегодняшний день по проекту «Петровская набережная» уже выполнены ос-

Олег НИКОЛАЕВ, заместитель
губернатора Волгоградской
области:

«В 2023 году в регионе реализуется 300 проектов благоустройства, в том числе порядка 100 в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»».

Задача по созданию точек притяжения, поставленная главой области Андреем Бочаровым, выполняется на системной основе благодаря поддержке федерального центра. Помимо Калача-на-Дону, красивые современные набережные продолжают строить в Волгограде, Камышине, Серафимовиче, чтобы развернуть города «лицом» к реке, создать комфортные для жителей и туристов общественные пространства у воды, обеспечить задел для развития этих прибрежных территорий на десятилетия вперед»

новые работы по прокладке инженерных коммуникаций, подпорных стенок, устройству асфальтобетонного покрытия в границах участка, укладка резинового покрытия детской площадки и в спортивной зоне, гравийного покрытия, установка наружного освещения, видеонаблюдения, скамеек и урн, амфитеатра и сцены в фестивальной зоне, кабинок для переодевания в пляжной зоне, строительство спусковой лестницы. Сейчас здесь продолжают работы по озеленению, укладке плиточного покрытия пешеходных дорожек и площадок, террасной доски, устройству двух входных групп и установке беседок. Реализация проекта будет завершена до конца года.

Справочно

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



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Жителей ветхого и аварийного жилья могут переселить в модульные дома



Александр СТАРИКОВ,
партнер архитектурного бюро Syntaxis:
«Очень правильным, амбициозным и одновременно взвешенным было решение строить новые станции с участием современных архитекторов, в том числе молодых. И надо признать: за счет свежих идей станции получились выразительными. Уверен, что они позволят Московскому метро по праву оставаться в статусе красивейшего в мире еще долго»

«Нагатинский Затон»
(открыта 01.03.2023),
самое интересное — искать
«секретки»



Дворцы нового тысячелетия

Станции БКЛ, которые, по мнению «СГ», нужно обязательно посетить

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале марта в Москве произошло историческое событие — открылась Большая кольцевая линия (БКЛ) метрополитена с 31 станцией и тремя электродепо. Ее строительство продолжалось 12 лет, зато теперь 70-километровая БКЛ на 13 км обогнала прежнего чемпиона среди подземок — вторую кольцевую линию пекинского метро.

Проект интересен не только рекордными цифрами, но и своими архитектурными решениями. Без преувеличения можно сказать, что БКЛ унаследовала традиции создания «подземных дворцов». Однако новое время потребовало новых подходов, поэтому станции получили современные решения как по дизайну, так и по отделочным материалам.

Для создания архитектурных решений ряда станций БКЛ было проведено три открытых международных архитектурных конкурсах. В ходе первого был определен облик станций западного участка — «Мневники» и «Терехово»; предметом второго конкурса стали станции на северо-восточном участке — «Марьяна Роща», «Рижская», «Сокольники»; третьим же архитектурное решение было посвящено двум станциям восточного участка — «Нагатинскому Затону» и «Кленовому бульвару».

Остальные станции БКЛ были реализованы вне конкурсных программ, но с соблюдением основных принципов: в конструктиве возводить их по типовым проектам, что сокращает стоимость строительства, но чтобы внешний вид каждой при этом был индивидуален. И все они в результате заслуживают внимания, но за один раз 31 станцию ведь не покажешь, поэтому «Стройгазета» отобрала три — самые-самые.



Архитектурный облик станции создан архитектурным бюро za bor architects. Ее оформление включает мозаичные изображения 12 видов речной фауны, обитающих в реках московского региона, на стенах можно найти карася, бычка, ротана, голавля, щуку, уклейку, налима, окуня, судака, плотву, головастика и леща. Все панно сделаны в мозаичной технике из натурального камня и смальты. Вестибюль «Нагатинского Затона» украшают миниатюрные изображения рыб, выполненные с помощью фрезеровки по мрамору, заполненные краской. Не обошлось и без художественных шалостей: мозаичисты включили в «рыбные полотна» различные предметы от монеток до комсомольского значка — ждать прибытия поезда точно будет не скучно.

«Терехово»
(открыта 07.12.2021), самое интересное — инновации



При проектировании станции была применена технология информационного моделирования, что позволило не только устранить около 10 тыс. коллизий еще до этапа строительства, но и повысить точность расходования ресурсов и значительно сократить сроки реализации проекта.

Архитектурная концепция «Терехова» была определена в результате открытого международного конкурса, победителем которого стала компания Vigotomoscov. Станция оформлена в светло-серых и белых тонах; простые формы, минимум деталей,

большое количество света — основа дизайнерского решения. Так, на белом речном потолке разместились большие светодиодные люстры в форме колец.

Центром композиции был выбран «Человек»: станцию украсили силуэты людей, которые нанесли на колонны с помощью технологии цифровой печати по бетону. Пол выложен гранитом. Для отделки «Терехова» впервые использовались панели из особого материала — стеклофибробетона; было изготовлено более 8 тыс. панелей общей площадью 10 тыс. кв. м весом от 60 до 100 кг каждая.

«Савеловская»
(открыта 30.12.2018), самое интересное — увидеть, из чего сделано метро



Для метростроителей станция оказалась непростой: находится на глубине более 65 м. Проектировщиками изначально рассматривались технологии, предполагающие односводчатую конструкцию: по их мнению, это позволило бы построить «Савеловскую» не за 36 месяцев, а за 24. Однако в конечном итоге выбор был сделан в пользу горнопроходческого способа (два тоннеля для движения поездов и один для платформенной части).

Авторы станции — группа архитекторов под руководством Николая Шумакова. Кстати, он же — автор «Савеловской» Серпуховско-Тимирязевской линии, открытой еще в 1988 году.

Новая станция решена в стиле loft: ее стены частично отделаны тубингами, изначально являющимися каркасом станции. Больше такое решение нигде не встречается. На полу — гранит, пилоны и стены украшает сибирский камень.