

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№28 (10805) 26 июля 2024

Эффект господдержки

Повышается роль
муниципалитетов в развитии
территорий

Алексей ТОРБА

Убедительные примеры эффективного использования государственных средств, направленных на поддержку социально-экономического развития муниципалитетов, приводились на заседании Совета по местному самоуправлению при Совете Федерации (СФ), которое на прошлой неделе провел председатель Совета, глава Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко.

Помощь на старте

Во многом благодаря финансовой поддержке государства как в сельской, так и в городской местности строится большое количество объектов, значимых не только для регионов, но и для всей страны. Однако далеко не все субъекты обладают достаточными ресурсами для того, чтобы должным образом поддержать свои муниципалитеты. По словам Андрея Шевченко, первое, на что обратили внимание регионы в ходе опроса, предшествовавшего заседанию, — это отсутствие ресурсов для разработки проектно-сметной документации (ПСД) на местах. «Мы знаем, что часто даже не каждый субъект может позволить себе разработку проектной документации», — отметил сенатор. Поэтому, прежде всего, Совет рекомендовал высшему исполнительному органу государственной власти РФ рассмотреть вопрос о включении в федеральные программные документы мероприятий по софинансированию разработки проектно-сметной документации на объекты, находящиеся в муниципальной собственности, с введением критериев приоритетности создания или реконструкции таких объектов для целей оказания государственной поддержки. «Мы не говорим о том, чтобы полностью возложить на государство оплату ПСД, но подумать над критериями оказания помощи в ее разработке с дифференцированным подходом стоит», — пояснил Андрей Шевченко.

Кроме того, правительству РФ рекомендуется рассмотреть вопрос об упрощении процедуры внесения изменений в ПСД и повторного прохождения государственной экспертизы в случае выявления необходимости проведения дополнительных работ. Предлагается также расширить перечень мер государственной поддержки, предоставляемых в рамках государственных программ РФ путем софинансирования мероприятий по проектированию и строительству объектов «под ключ». Среди других направлений совершенствования правовых механизмов правительству рекомендуется рассмотреть и вопрос о закреплении основ регулирования разработки и реализации мастер-планов, в том числе в законодательстве РФ о стратегическом планировании.

с. 10

Главное — не навредить

Предлагаемые меры по регулированию рынка спецтехники вызвали большой резонанс



МИХАИЛ КОЛОВАНОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Алексей ТОРБА

Правильное и своевременное регулирование рынка специальной техники имеет большое значение для реализации инфраструктурных проектов. Не случайно повышенный интерес игроков этого рынка вызвало заседание круглого стола на тему «О мерах по обеспечению технологического суверенитета Российской Федерации при реализации инфраструктурных проектов». Развитие рынка спецтехники, которое провел на прошлой неделе первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Иван Абрамов. Сенатор подчеркнул, что формирующиеся сейчас новые национальные проекты «Эффективная транспортная система» и «Инфраструктура для жизни» пред-

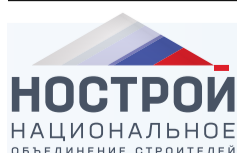
усматривают значительный объем финансирования на строительство и реконструкцию магистральных и региональных линейных объектов и применение большого объема качественной спецтехники.

Спрос бьет в нос

Выступивший с основным докладом один из соучредителей Ассоциации импортеров и производителей спецтехники (АИПС) Юрий Килейников сообщил, что за последние два года российский рынок спецтехники существенно изменился. По его словам, раньше в строительной, нефтегазовой и горнодобывающей отраслях использовалась в основном европейская, американская и японская техника, доля которой во многих подрядных организациях достигала 90%, и наши строители привыкли к принятым в этих странах подходам.

Например, японские производители спецтехники, члены соответствующей ассоциации, берут на себя обязательства по доступности запасных частей по любым моделям техники, которые они выводят на рынок, в течение десяти лет. Подобные правила зарубежные производители вместе со своим продуктом приносили на российский рынок, и наши строители по ним работали. Когда на фоне санкций западные поставщики покинули российский рынок, освободившуюся нишу заняли китайские производители. Если в 2020 году на российском рынке доля спецтехники из США, Европы и Японии составляла 45%, из Китая — 35% и России — 20%, то в 2023 году на долю Китая приходилось 65%, России — 30%, Турции, Индии, Кореи и Японии — 5%.

с. 4



Заместитель руководителя Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ Наталья Дубинина об установлении дополнительных требований к членам СРО с. 6

Углубление интеграционных процессов

Налаживается взаимодействие по развитию стройотрасли на пространстве Большой Евразии



Сергей ВЕРШИНИН

На прошлой неделе в Бишкеке прошла официальная встреча председателя Комитета по строительству и архитектуре «Делового Центра экономического развития СНГ» Константина Авагимова с директором Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при кабинете министров Киргизской Республики Нурданом Орунтаевым.

На встрече обсуждались вопросы углубления интеграционных процессов в межгосударственной строительной деятельности на пространстве СНГ и Большой Евразии, синхронизации технического регулирования в строительстве, взаимного признания норм и стандартов, продвижения технологий и инноваций в сферах строительства, градостроительства, инфраструктурного строительства, капитального ремонта, реконструкции и реставрации объектов капитального строительства, производства строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, а также развития кадрового потенциала, образования, движения рабочей силы и расширения инвестиционной деятельности.

Как отметил Константин Авагимов, Комитет по строительству и архитектуре реализует положения Стратегии экономического развития СНГ до 2030 года в сферах строительства и архитектуры, способствует стимулированию развития строительного сектора государств — участников Содружества, реализации крупных инфраструктурных проектов, координации деятельности и созданию устойчивых деловых коммуникаций организаций строительного комплекса, институтов развития, профессиональных объединений, образовательных учреждений и отдельных компаний строительной отрасли.

В целях объединения и координации усилий по вопросам развития строительной отрасли на территории стран СНГ стороны подписали соглашение о сотрудничестве. Совместная работа в рамках этого соглашения будет вестись по направлениям инновационного развития в строительной сфере для формирования единого научно-технологического, производственного и экономического пространства государств — участников СНГ.

В рамках встречи Нурдан Орунтаев был торжественно награжден юбилейным орденом «30 лет СНГ» за вклад в развитие экономической интеграции стран СНГ.



СОВЕТУ

ЖКУ без перебоев

За шесть месяцев средства ФНБ помогли повысить качество коммунальных услуг в домах полумиллиона россиян

Алексей ЩЕГЛОВ

В регионах страны продолжается модернизация коммунальной инфраструктуры по программе с привлечением льготных займов за счет средств Фонда национального благо-

состояния (ФНБ). Эти инвестиции дают конкретную отдачу, и, как сообщил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, с января по июнь в 17 регионах с помощью средств госкорпорации развития было построено и приведено в нормативное состояние 71,8 км инженерных сетей, а также введено 16 объектов ЖКУ.

«От стабильной работы систем и объектов ЖКХ напрямую зависит качество жизни граждан, поэтому мы уделяем особое внимание этой сфере. Здесь с годами накопилось достаточно проблем, и мы их поступательно решаем. Работы предстоит еще много, но уже есть и неплохие результаты», — сказал вице-премьер.

Примеров эффективной отдачи госинвестиций с каждым месяцем все больше.



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

Паспорт не потребует

Повышение порога идентификации плательщиков при оплате ЖКУ поможет сократить число проверок

За прошедшие годы размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги существенно вырос. «Среднемесячный платеж за ЖКУ в 2023 году в 3,3 раза выше, чем был в 2009-м, и достиг в отдельных регионах величины действующего в настоящее время лимита, что требует проведения идентификации около 50% всех плательщиков за ЖКУ в целом ряде наиболее населенных регионов», — говорится в пояснительной записке к документу.

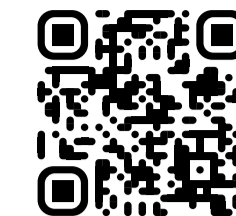
Между тем, по статистике Ассоциации региональных расчетных центров, в настоящее время суммы свыше 60 тыс. рублей составляют 0,01%-0,04% коммунальных платежей, вносимых россиянами. Поэтому поднятие порога до этого уровня существенно упростит процедуру приема платежей

Например, в Калининградской области в I полугодии качественное водоснабжение получили 211,9 тыс. человек, это стало результатом успешной реконструкции Южной водопроводной станции №2. А в Нижегородской области было введено в эксплуатацию шесть новых котельных, а также 6,4 км тепловых сетей в региональной столице, что повысило качество предоставления ЖКУ для 83,6 тыс. жителей. Наконец, в Ульяновской области бесперебойными коммунальными услугами в сфере водоснабжения и водоотведения теперь дополнительно обеспечены еще 65 тыс. человек. Это стало возможным после капремонта 12,5 км местных сетей.

«Всего по программе модернизации с привлечением льготных займов за счет средств ФНБ, которая входит в социально-экономическую инициативу правительства «Инфраструктурное меню», в I полугодии качество коммунальных услуг улучшилось для более чем 510 тыс. россиян», — подвел промежуточные итоги Марат Хуснуллин.

Напомним, что всего по программе с участием средств ФНБ, стартовавшей в 2022 году, запланировано реализовать 237 проектов в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения в 76 регионах. Общий объем льготных займов на эти цели составляет 150 млрд рублей. В целом по этой программе на сегодняшний день строительно-монтажные работы завершены на 826 объектах. В том числе построено и обновлено более 980 км инженерных сетей, введено примерно 180 объектов производственного назначения.

Оператором программы выступает ППК «Фонд развития территорий». Как анонсировал его гендиректор Ильшат Шагиахметов, в дальнейшем с участием средств ФНБ предстоит построить и модернизировать еще порядка 500 объектов и около 800 км инженерных сетей.



Подомовый хозучет

Власти планируют провести всероссийскую инвентаризацию заброшенных строений

Алексей ЩЕГЛОВ



Надежда КОСАРЕВА,
президент Фонда
«Институт экономики города»:

Первыми шагами на пути решения проблемы заброшенных зданий должны стать инвентаризация и оценка их состояния

Спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко недавно обратила внимание на необходимость решения проблемы заброшенных и неиспользуемых строений, находящихся в федеральной собственности. По ее мнению, следует провести ревизию таких зданий и по ее итогам определиться с их дальнейшей судьбой.

«В каждом субъекте Федерации сотни, тысячи зданий, объектов в федеральной собственности, которые не используются в государственных целях и пребывают в неудовлетворительном состоянии. Мало того, что они уродуют внешний облик городов, продолжают разрушаться, они не вовлекаются в хозяйственный оборот», — обновила спикер Совфеда целесообразность такой проверки.

Вместе с тем, проблема более масштабна, поскольку во владении федерального центра находится меньшая часть заброшенных домов и прочих строений, основное же их количество принадлежит властям субъектов и муниципалитетам. Причем муниципальных заброшенных строений больше всего, и причина этого банальна — низовые органы власти располагают весьма скудными средствами на содержание своего имущества.

Сколько таких строений по стране — примерно известно. Согласно отчету Генпрокуратуры за 2023 год, было выявлено свыше 181 тыс. заброшенных объектов, из них 157 тыс. — в сферах жилищно-коммунального хозяйства. Муниципалитетами не поставлены на учет более трети из них, права зарегистрированы лишь на пятую часть, в безопасное состояние зодчества в отдаленных населенных пунктах — периодически ОКН сгорают и рушатся.

Но эти данные нуждаются в регулярном уточнении, так как юридический статус заброшенных зданий меняется, иногда их сносят или они разрушаются вследствие несанкционированных внешних воздействий, пожаров и т. п.

Поэтому нужна всеобъемлющая ревизия такой недвижимости, и предложение о ее проведении было поддержано премьером Михаилом Мишустиним.

При этом уже имеется позитивный опыт такой работы на региональном уровне. Недавно пилотный проект по выявлению заброшенных федеральных зданий был реализован Росимуществом в Ярославской области. В итоге было выявлено 2,5 тыс. таких сооружений, сотрудники ведомства вместе с региональными

властями доуточнили дальнейшие целевые функции этих объектов, а часть их уже передана в госкорпорацию развития «ДОМ.РФ» для дальнейшей аукционной продажи.

В правительстве отметили важность этой работы и поддержали распространение ярославского опыта на другие субъекты. Как считает президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева, заброшенные объекты, которые находятся в федеральной собственности, необходимо вовлекать в хозяйственный оборот, и передача их субъектам РФ, скорее всего, активизировала бы этот процесс.

В качестве инструмента решения этой проблемы видятся и механизмы комплексного развития территорий. Если заброшенные здания расположены на таких участках, то они могут быть снесены или перепрофилированы за счет средств инвесторов.

В этом контексте особо выделяется судьба заброшенных объектов культурного наследия (ОКН). Причем крайне остро стоит вопрос памятников деревянного и, в частности, церковного зодчества в отдаленных населенных пунктах — периодически ОКН сгорают и рушатся. То же относится и к старинным усадьбам, многие из которых ждут своего возрождения. Примеры такого возрождения есть. В частности, повезло усадьбе «Хвалевское» в Вологодской области, которая была приведена в порядок потомками владетельного ея рода Качаловых. Но этот случай является, скорее, исключением на фоне общей неблагоприятной статистики.

Проблема в том, что реконструкция заброшенных ОКН далеко не всегда интересна инвесторам даже на условиях символической арендной платы в ходе дальнейшего их использования после реставрации. Поэтому сохранение ОКН в любом случае потребует бюджетного софинансирования, а также законодательного обеспечения.

Связь учебы и практики

На тему реновации уже защищают дипломы

Владимир ТЕН



©НИУМГС/ОФИЦИАЛ

На днях состоялось вручение первых дипломов выпускникам НИУ МГСУ. В частности, дипломы получили студенты Института архитектуры и градостроительства (ИАГ).

Всего более четырехсот выпускников ИАГ получили документ о высшем образовании, из них почти сто — с отличием. Также были вручены награды за творческую и научно-исследовательскую деятельность, активное участие в жизни вуза и вклад в развитие молодежного движения.

В своем видеообращении к выпускникам университета заместитель председателя правительства РФ, председатель Попечительского совета НИУ МГСУ Марат Хуснуллин НИУ МГСУ отразил свой вековой юбилей) традиции вуза, необходимости творчески применять полученные знания, умения и компетенции в своей дальнейшей трудовой деятельности.

Примечательным стало выступление главы Дмитровского городского округа Московской области Ильи Поночевного, который, поздравляя выпускников, пожелал им смелости, терпения и вдохновения, не бояться неудач и трудностей. «Наш муниципалитет участвует в разработке генеральных планов по развитию населенных пунктов округа, формированию государственных региональных программ строительства. Нам очень нужны молодые, креативные специалисты с фундаментальным строительным образованием. Пользуюсь случаем, хочу пригласить вас на работу. Коллеги, мы всех вас ждем!», — сказал он.

И глава подмосковного муниципалитета — не единственный муниципальный руководитель, который хотел бы видеть выпускников строительного университета, чьи учебные программы максимально плотно связаны с повседневной практикой российского строительства. Так, в рамках пилотного проекта Департамента градостроительной политики Москвы и НИУ МГСУ по подготовке специалистов в вопросах реализации программы реновации студенты университета успешно защитили свои выпускные квалификационные работы.

Проект, согласно которому молодые специалисты готовили квалификационные работы на тему реновации, позволил выпускникам приходить на работу в стличный стройкомплекс готовыми специалистами, обладающими практическими знаниями и опытом работы с современными строительными технологиями. Это будет, безусловно, полезно как для наших студентов, так и для градостроительного комплекса Москвы», — сказал он.

Такое плотное взаимодействие вуза и города будет в дальнейшем только развиваться, например, в планах — подписание соглашения, направленного на вовлечение молодых специалистов и студентов в профессиональную деятельность при реализации программы реновации.

Проект, согласно которому молодые специалисты готовили квалификационные

ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СЕТЕЙ КЛИЕНТА



РОССЕТИ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Москва, ул. Вавилова, д. 75
uslugi@rossetimr.ru
8 800 220 0 220

**С НАМИ
НАДЕЖНО!**

Подробнее об услуге



РЕКЛАМА

Главное — не навредить



с.1 По мнению Юрия Килейникова, замена продукции успешных западных производителей поставками техники из других стран преобладает над процессом импортозамещения. Из-за высоких темпов строительства потребность в спецтехнике в нашей стране сейчас значительно выше, чем мощности отечественного производственного комплекса. По прогнозам экспертов, спрос на импортную технику будет расти, и импорт строительной техники и комплектующих из Китая увеличился с 2,094 млрд долларов США в 2023 году до 3,1 млрд в 2025-м. А поскольку подход китайцев к послепродажному обслуживанию спецтехники не такой, как у их западных коллег, Юрий Килейников считает, что сейчас требуются дополнительные усилия по формулированию новых правил работы с поставщиками, чтобы конечные пользователи их продукции могли себя чувствовать спокойно.

Приведенные представителем АИПС данные коррелируются с результатами мониторинга потребностей отрасли, который регулярно проводит Федеральное дорожное агентство (Росавтодор). Как сообщил заместитель его руководителя Олег Ступников, в I квартале 2024 года был проведен очередной анализ потребности в дорожно-строительной технике (ДСТ) в 22 организациях, у которых имеется более 53 тыс. единиц ДСТ. При этом доля отечественной техники составляет порядка 52%, импортной — около 48%, в том числе свыше 15% из дружественных стран и более 30% из стран недружественных. Анализ показал, что подрядные организации нуждаются более чем в 12 тыс. единиц техники, в том числе в 5 тыс. машин отечественного производства. Наиболее выраженный перевес в пользу техники иностранного производства из недружественных стран наблюдается в отношении сочлененных самосвалов, бульдозеров, гусеничных экскаваторов и гусеничных антисрегатационных перегрузочных, асфальтоукладчиков и дорожных фрез. Из отечественной техники дорожников больше всего интересуют роторные снегоочистители, бортовые грузовые автомобили, роторные косилки, комбинированные дорожные машины и автокраны. «Проведенный анализ свидетельствует о том, что критической зависимости российских подрядных организаций от поставок техники из недружественных стран не наблюдается. Тем не менее, спрос на иностранную технику, естественно, остается крайне высоким», — констатировал Олег Ступников.

Дилеры и дистрибьюторы ждут помощи Очевидно, что зависимость от спецтехники из дружественных стран весьма велика, и к организации ее импорта государство должно относиться с не меньшим вниманием, чем к производству такой техники. АИПС рассчи-

тывает на помощь государства и в организации параллельного импорта. Однако, по словам Юрия Килейникова, здесь еще есть много несуразностей. В частности, мешает закрытие таможенных данных по целому ряду продуктов, которые невозможно производить в РФ или приобретать у дружественных стран, а также изменение системы подтверждения происхождения товара.

Целый ряд предложений, направленных на совершенствование регулирования деятельности отрасли и развитие мер государственной поддержки, которые должны способствовать достижению технологического суверенитета при реализации инфраструктурных проектов, внес на рассмотрение участников круглого стола директор АИПС Егор Теплов-Барейша. Так, он предложил включить дилерскую и дистрибуторскую деятельность в Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, законодательно закрепить понятия «дистрибутор» и «дилер» и существенные условия договоров с иностранными производителями, а также вести реестры дилеров и дистрибуторов спецтехники и критерии, которым они должны соответствовать. Правовому регулированию деятельности дилеров и дистрибуторов спецтехники, по мнению директора АИПС, должно способствовать и формирование их саморегулируемой организации.

Егор Теплов-Барейша предложил создать и правовые инструменты локализации производства и трансфера технологий. Он считает, что необходимо ввести обязанности иностранных поставщиков спецтехники обеспечивать локализацию производства на территории РФ в случае превышения установленного объема ввозимой продукции, а также систему контроля качества и сертификации спецтехники, выпускаемой иностранными производителями на территории РФ. Необходимо принять и дополнительные меры поддержки для производителей, которые не нарушают требования к качеству продукции, а также обязать дилеров и дистрибуторов создавать в России сервисные центры и склады запасных частей. Кроме того, АИПС предлагает развивать механизмы кредитования производителей, дилеров и дистрибуторов спецтехники, а также совершенствовать механизм промышленной ипотеки, распространяя ее на крупных дистрибуторов для целей строительства сервисных центров и предприятий по капитальному ремонту спецтехники. Крупные дистрибуторы нуждаются и в льготных программах кредитования на закупку специальной техники и комплектующих, а также в субсидировании процентных ставок по кредитам.

Взвешенный подход

Что касается предлагаемого Минпромторгом России повышения коэффициентов утили-



Иван АБРАМОВ,
первый заместитель
председателя Комитета
Совета Федерации
по экономической
политике:

«Задача государства — снизить зависимость от импортной составляющей, которая в настоящее время пока довольно высока. Доля отечественного производства растет, но еще есть над чем работать. Есть виды техники, производство которых в России практически не освоено — это, например, дорожные фрезы, бетоноукладчики, самоходные скоростные комплексы по укладке асфальтобетона. В тех сегментах техники, которые мы не производим, нужно очень взвешенно подходить к заградительным мерам, так как это приводит к ее удорожанию и в результате — к удорожанию самого инфраструктурного проекта»

лизационного сбора на легковые автомобили и некоторые виды спецтехники, то Егор Теплов-Барейша считает, что влияние повышения утилизационного сбора на рынок легковых автомобилей и спецтехники принципиально различается. По его мнению, если для рынка легковых автомобилей эта мера действительно является защитной, то для спецтехники такие решения должны приниматься индивидуально в отношении каждого типа и вида спецтехники. Директор АИПС предложил выработать индивидуальный подход к индексации утилизационного сбора на спецтехнику и срокам ее проведения



с учетом готовности предприятий к выпуску такой спецтехники в объеме, достаточном для бесперебойного удовлетворения спроса на внутреннем рынке. Кроме того, предлагается утвердить порядок принятия решений о поэтапном увеличении утилизационного сбора на спецтехнику при условии документально зафиксированных обязательств со стороны ее производителей на выпуск определенного количества продукции, которое позволит занять согласованную долю на российском рынке. Сделать это можно, например, посредством подписания меморандумов между Минпромторгом и производителями спецтехники.

Принявший участие в дискуссии по этому вопросу директор департамента инвестиционной политики ГК «Автодор» Антон Буравов отметил, что в прошлом году государственная компания ввела 830 километров новых дорог и в этом году уже больше 300. При этом доля отечественной строительной техники, использующейся на объектах нового строительства, не превышает 10%, а где-то и того меньше. Поэтому представитель «Автодора» считает, что повышение утилизационного сбора может привести к увеличению стоимости строительства, и для исключения возможных рисков необходимо ежегодно проводить анализ, позволяющий оценить достаточность спецтехники и наличие альтернативы. Директор по нормотворческой деятельности и корпоративным вопросам Национальной ассоциации инфраструктурных компаний (НАИК) Евгений Адашев по вопросу, связанному с повышением утилизационного сбора, тоже отметил, что оно может привести к росту нагрузки на бюджеты разного уровня.

Неоднозначно была воспринята участниками круглого стола и подготовка проекта постановления правительства, предусматривающего, что при выполнении дорожных работ на дорогах федерального значения участник закупки должен обязательно использовать дорожно-строительную технику, произведенную на территории РФ. Как сообщил директор Департамента государственной политики в области дорожного хозяйства Министерства транспорта РФ Тимур Лубаков, этот проект сейчас проходит внутриведомственное согласование. В то же время, по мнению Евгения Адашева, к этой проблеме надо отнестись более внимательно. «Должна быть встречная обязанность производителей отечественной дорожно-строительной и специальной техники по производству достаточного количества этой техники и приемлемого качества. В этом случае никаких вопросов не возникнет. Если по каким-то причинам отрасль не сможет этого сделать, то обязательство иметь определенную долю отечественной техники будет очень сильным обременением для дорожников. Если еще не позволит выйти на торги, это будет губительно для них. Поэтому огромная просьба — совместно работать в этом направлении, привлекать нас», — предложил представитель НАИК.

Алексей ЩЕГЛОВ

Два предприятия холдинга — Серебрянский цементный завод и Мордовцемент — начали использовать в технологическом процессе альтернативное топливо (refuse-derived fuel, RDF), полученное из отходов. На Петербургцементе ввод в эксплуатацию аналогичной линии запланирован на ноябрь. И это не просто дань моде, а шаг вперед, выверенный экологически: сжигание топлива из коммунальных отходов в цементных печах делает планету чище.

Успеть за семь дней

Жизненный цикл отходов недолог: от двух до семи дней. Отживший свое предмет — будь то дырявый носок или пластиковый стаканчик — оказывается на контейнерной площадке, а оттуда попадает на мусоросортировочный завод. Далее пути их расходятся: носок идет на переработку и затем может получить новую жизнь, пластик же сжигают, тратя на это газ, электричество, а затем средства и силы на утилизацию золы и шлаков — они превращаются в отходы III-IV классов опасности, могут содержать тяжелые металлы и потому подлежат захоронению по особому ритуалу. В общем, долго и дорого.

То ли дело огненное погребение в цементной печи — под воздействием царящих внутри техпроцесса высоких температур (1 500 градусов) органика полностью сгорает, а зола от сжигания переходит в состав клинкера. Концентрация вредных примесей ничтожна — каждый килограмм золы, возникающей при сжигании RDF, растворен в центнерах клинкера.

В силу своих технологических процессов цементная промышленность в наибольшей степени подходит в качестве потребителя альтернативного топлива. И это полностью отвечает целям нацпроекта «Экология», которым предусматривается, в частности, сокращение к 2030 году объемов захоронения бытового мусора на полигонах минимум на 50%. В первую очередь, речь идет о твердых коммунальных отходах (ТКО), ежегодный объем образования которых в стране превышает 60 млн тонн. Таким образом, к концу текущего десятилетия порядка 30 млн тонн из них должны перерабатываться, а не отправляться на свалки.

ЦЕМРОС работает в этом направлении: на Серебрянском цементном заводе биотоплива из обезвоженных отходов сточных вод используется уже с 2018 года на постоянной основе, здесь спроектирована и построена линия подачи в печь RDF-топлива. На Мордовцементе тестируется и биотопливо из высушенных отходов сточных вод, и различные другие виды топлива; если результаты окажутся положительными, технологии масштабируют на все предприятия холдинга.

Так что начин есть, и в холдинге ЦЕМРОС собираются и далее расширять использование альтернативного топлива. Но сразу надо оговориться, что на этом пути предстоит преодолеть еще очень много сложностей, ведь в России использование RDF делает только первые шаги, тогда как на Западе, прежде всего в странах Европы, это уже сложившаяся практика. В частности, в Евросоюзе средний процент замещения природного топлива альтернативным уже превышает 40%, и, как заявляется, даже есть заводы, на 90% работающие на топливе из отходов.

У нас в стране ситуация выглядит иначе. Хотя, надо признать, число производителей этого ценного энергоресурса постоянно растет. В частности, такое топливо уже массово производит Группа «ЭкоЛайн» (КПО «Нева» и КПО «Восток»), МУП «Водоканал» города Казани, «Водоканал» города Москвы, АО «Плайтерра» производят топливо из отходов древесины и т. д.

Интересен в этой связи опыт Группы «ЭкоЛайн», лидирующей по объемам в этой сфере. Сегодня на КПО «Восток» и КПО «Нева», входящих в Группу «ЭкоЛайн», для производства такого топлива используют в основном «полигонную» пленку, поскольку с этим



Сгореть на работе

Заводы ЦЕМРОС начали в тестовом режиме использовать альтернативное топливо

сырьем, так сказать, «проблем не возникает»: технология включает сортировку, воздушный сепаратор, где отделяются легкие фракции (фольга, одноразовая посуда, упаковка от чипсов и др.), и шредер, где оставшиеся пластики измельчаются до 70 мм.

Ключевой этап — именно сортировка, в ходе которой необходимо, во-первых, отсеять все полезные (их выгоднее отправить на переработку) и негорючие фракции (камни, стекло и прочее), а также органику. Вторых — и это важнее всего — удалить все опасные компоненты, способные при сгорании сильно загрязнить воздух (хлорсодержащий пластик ПВХ, батарейки, электронные устройства). «Автоматическая сортировка ТКО, основанная на применении оптического сканирования материалов, позволяет повысить чистоту и степень отбора фракций, исключает попадание компонентов, сжигание которых опасно. Соответственно, повышается качество отбираемого сырья, пригодного для производства топлива из отходов.

В Группе «ЭкоЛайн» сейчас порядка 25% неперерабатываемого пластика направляют на производство альтернативного топлива и потенциально готовы нарастить эту долю до 35%. Однако топливо надо не только произвести, но и доставить. А сейчас транспортное плечо его доставки до печи декарбонизатора на заводе может достигать 600 км, и поставщикам это невыгодно с точки зрения экономики: у них для расширения этого бизнеса в

сегодняшних условиях, как правило, мотивация может быть только политическая. Поэтому в ЦЕМРОС отмечают, что не только не решены проблемы более полной переработки сложных пластиков (не более 35% можно использовать сегодня для RDF-топлива) и не хватает мощностей для этого, но и коммерциализация этого бизнеса из-за логистических проблем и отсутствия поддержки со стороны государства под вопросом.

Без господдержки не обойтись

Выход из ситуации видится в перенастройке механизма расширенной ответственности производителей (РОП). Например, стоит расширить список получателей целевого экосбора, который планируется взымать в рамках механизма РОП и далее распределять по отрасли через ППК «РЭО».

Будут востребованы и другие меры, которые предстоит разработать. «В настоящее время никакой помощи государство не оказывает. Очень нужны субсидии на перевозку или плата в рамках РОП», — говорит руководитель направления по внедрению и развитию проекта «Альтернативное топливо» холдинга Александр Малько.

Что касается технологических новаций, то они должны работать на то, чтобы переработчики отходов, генерирующие альтернативное топливо, могли производить большие его объемы и с заранее обусловленными параметрами. Ведь, как отмечает Александр



Малько, одна из проблем при использовании RDF заключается в том, что каждый вид альтернативного топлива требует индивидуального подхода. Например, топливо из коммунальных отходов имеет очень низкую насыпную плотность и высокую склонность к сводообразованию, биотопливо — склонность к самовозгоранию и т. д. Поэтому при реализации на цементных заводах таких проектов приходится учитывать различные варианты и выстраивать технологическую цепочку из расчета использования максимально широкого ассортимента альтернативного топлива. Хотя проектные решения везде реализованы разные, в любом случае это весьма капиталоемкие проекты с долгим сроком окупаемости. «Можно провести такое сравнение: вот у вас есть автомобиль, работающий на бензине, а вы захотели его еще и на газ переоборудовать. Для этого нужно купить баллон, форсунки, системы управления и многое другое. Так и на цементных заводах — много чего приходится переделывать», — говорит Александр Малько.

Вместе с тем, важно понимать, что для цементников принципиальны качественные характеристики топлива, а не то, из чего и кем оно сделано. «Прежде всего, важна калорийность — чем она выше, тем нам интереснее», — отмечает Александр Малько.

Например, Мордовцемент закупает гранулы с линии термомеханической обработки илового осадка казанского «Водоканала» (последний таким образом рекультивирует иловые поли). Теплотворная способность топлива из отходов, производимого на КПО Группы «ЭкоЛайн», составляет 6-9 тыс. ккал, или 25 000-37 500 кДж/кг. И в принципе это то, что надо, но объемы производства этого топлива недостаточны.

Таким образом, пока это направление делает первые шаги, и связь производитель топлива — цементный завод только начинает работать.

Тем не менее, в ЦЕМРОС ставят перед собой амбициозные цели и с оптимизмом смотрят в будущее. По словам Александра Малько, сегодня задача, которую решают на цементных предприятиях, состоит в том, чтобы заместить до 30% ископаемого топлива (природного газа) за счет использования альтернативного, а в перспективе нарастить использование до 90%.

А преимущества использования отходов именно в цементных печах огромные, ведь температура в них доходит до 2 000°C, и при таком режиме многие вредные вещества или сгорают, или не образуются. Значит, минимизируются выбросы в атмосферу.

В целом же, по существующим оценкам, в масштабе страны потенциал производства топлива из отходов составляет 16,5 млн тонн в год. И цементная отрасль, лидером которой является ЦЕМРОС, по ряду расчетов, может использовать треть этого объема, сэкономив ценные ископаемые ресурсы и внося свой вклад в решение экологических проблем.

Индивидуализированный подход

Коллективная ответственность диктует взвешенные коллективные решения



Записал Сергей ВЕРШИНИН

Наличие двух специалистов, сведения о которых внесены в Национальный реестр специалистов (НРС), оплата взносов в компенсационные фонды, членские взносы — это общеизвестные требования к членству строителей в саморегулируемой организации (СРО). Для работы на атомных, особо опасных, технически сложных и уникальных объектах строителям необходимо также соблюсти дополнительные требования по лицензированию, наличию определенного количества руководителей и специалистов, имуществу, осуществлению контроля качества выполняемых работ. Закон устанавливает лишь минимальный порог таких требований, обязывая каждую СРО конкретизировать их для своих членов во внутренних документах. И вот здесь начинаются варианты, приводящие к невольному сравнению условий в «своей» и «соседней» СРО — где строителю нести бремя членства легче, а где сложнее. По поручению президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова Научно-консультативная комиссия объединения изучила, насколько отличаются в саморегулируемых организациях требования к членам, и в какой мере такие различия допустимы. Об интереснейших итогах такого анализа «Стройгазете» рассказала заместитель руководителя Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, заместитель директора СРО «Астраханские строители» Наталья ДУБИНИНА:

«Для объективной картины было очень важно получить максимально полные и достоверные данные о том, для чего и в каких именно случаях СРО предъявляют членам повышенные по отношению к действующему законодательству требования. Был проведен статистический опрос саморегулируемых организаций по специально разработанному критерию. Надо отметить, что на него откликнулись более 70% действующих СРО — это очень высокий процент участия. Также с целью выявления тех самых дополнительных повышенных требований к членам были изучены положения внутренних документов саморегулируемых организаций, размещенных в открытом доступе на официальных сайтах СРО. Работа приобрела ощутимый масштаб, в ней участвовали ведущие юристы саморегулируемых организаций почти из всех регионов России.

Итоги анализа выявили, что более высокие требования к членству по сравнению с «базовыми», предусмотренными законом, установлены в 26% саморегулируемых организаций в области строительства. При этом дополнительные условия выдвигаются в двух случаях. Первый и основной — это когда речь идет о желании члена СРО получить право заключать государственные (муниципальные) контракты. Второй — это намерение члена СРО повысить имеющийся у него уровень ответственности, то есть получить право выполнять работы на крупных объектах или на множестве объектов одновременно. И вот тут строительные организации сталкиваются с ситуацией, когда для получения соответствующего права в одних саморегулируемых организациях достаточным является внесение дополнительного взноса в компенсационный фонд, а в других — вместе с оплатой компенсационного взноса надо предоставить дополнительные документы, сведения о имеющихся специалистах, договор страхования и так далее.

Случается, что подобные требования со стороны СРО являются неожиданными для строителя, который рассчитывал мгновенно получить нужное ему право. Но стоит ли говорить, что установление дополнительных (повышенных) требований к членам саморегулируемой организации — это

одновременно право и выражение воли самих членов СРО, закрепленные решениями общего собрания членов и постоянно действующего коллегиального органа управления. Основным определяющим вектором при этом является минимизация рисков причинения ущерба (вреда), то есть допуск на рынок только тех, кто способен выполнять желаемый объем контрактов. Коллективная ответственность диктует взвешенные коллективные решения. А раздражение от необходимости предоставить дополнительные документы и пройти проверку при расширении права на заключение контрактов чаще всего исходит от членов, безучастных к управлению саморегулируемой организацией и принимаемым ею решениям.

Говоря о видах предъявляемых повышенных требований, надо отметить следующее. Самым распространенным дополнительным требованием из применяемых является страхование. Оно выявлено в 69% общего количества дополнительных (повышенных) требований, при этом речь может идти о различных видах страхования. Так, для третьего и выше уровня ответственности требуется индивидуальное страхование строительной организацией риска ответственности за причинение вреда третьим лицам. Иногда оно применяется дополнительно к общему коллективному страхованию ответственности всех членов СРО. Другими вариантами защиты являются страхование финансовых рисков и рисков неисполнения или ненадлежащего исполнения условий государственного (муниципального) контракта. Есть определенные объективные сложности контроля за исполнением этих дополнительных требований, так как подрядчик сначала получает специальное право и реализует его путем заключения договора подряда, и только после этого он должен этот контракт застраховать и отчитаться в саморегулируемой организации. В правилах по страхованию, устанавливаемых саморегулируемыми организаци-

ями, учитывается множество нюансов — наличие банковских гарантий, размер аванса по договору подряда, гарантийные обязательства подрядчика. Эти детали индивидуализируют подход к строителю, высказавшему намерение расширить свои права в СРО.

В 30% случаев от общего количества предъявляемых повышенных требований фигурирует необходимость в декларировании у строителей дополнительных специалистов, сведения о которых внесены в НРС, или других инженерно-технических работников, иногда с заданной конкретизацией уровня и профиля образования. Требования о дополнительном количестве специалистов предъявляются в основном на высоких уровнях ответственности (четвертом-пятом) или при получении членом права заключения государственных и муниципальных контрактов, при этом с повышением уровня ответственности требования к количеству специалистов соразмерно увеличиваются.

В единичных случаях, а именно в трех СРО, для получения права заключать конкурентные договоры член должен подтвердить наличие у него системы менеджмента качества.

Интересно, что среди дополнительно предъявляемых условий нет требований о техническом оснащении члена саморегулируемой организации: наличии оборудования, средств измерений, машин, механизмов. Такие требования установлены только для работы на объектах, поднадзорных Ростехнадзору, но их нельзя расценивать в качестве повышенных, так как они по закону определены как минимально необходимые, а значит, являются обязательными для всех строителей, имеющих право работать на особо опасных объектах.

Очень часто повышение уровня ответственности членом саморегулируемой организации или получение им права заключать государственные (муниципальные) контракты влечет для такого члена увеличение размера членского взноса. Это вполне объяснимо, так как в зависимости от потенциальной опасности деятельности строителя у СРО могут увеличиваться затраты на его проверку.

Вот и получается, что в рамках единого законодательного коридора о саморегулировании начинка требований к строителям будет разниться. Вспомнилось знаменитое стихотворение Сергея Михалкова: «А у нас в квартире газ! А у вас? А у нас водопровод! Вот!» Одна саморегулируемая организация требует от строителя страховку, другая — дополнительных специалистов, а третья не предъявляет к своим членам ничего, кроме минимума. Но при этом все они равным образом несут ответственность за своих членов в силу закона. Безусловно, на формирование повышенных требований или их отсутствие свое влияние оказывают и региональные особенности: инвестиционная активность на территории и количество саморегулируемых организаций в субъекте.

Дополнительные требования к членам СРО не безграничны. Пределы нормативного творчества саморегулируемых организаций прямо установлены федеральными законами о саморегулировании, о защите конкуренции. Кроме того, для саморегуляторов отличным ориентиром может служить Конституционный суд РФ, который по одному из рассматриваемых им дел разъяснил, что при установлении прав необходимо соблюдать принцип равенства и справедливости, поддержания доверия к действиям регулятора, допуская возможность различий там, где они объективно оправданы, обоснованы и преследуют значимые цели».



Наталья ДУБИНИНА

Антон МАСТРЕНКОВ

После завершения строительства Большой кольцевой линии метро столичные власти перенесли акцент в развитии подземки на сооружение новых радиусов. Рублёво-Архангельская линия, которая должна соединить деловой центр «Москва-Сити» с «умным» городом СберСити, стала одним из флагманских проектов метростроителей. На прошлой неделе мэр Москвы Сергей Собянин и глава Сбера Герман Греф посетили территории формируемого делового кластера.

Планы и эффекты

Интенсивное градостроительное развитие столицы в последнее десятилетие создало дополнительную нагрузку на действующую транспортную систему города. Для перераспределения пассажиропотоков внутри города была построена Большая кольцевая линия метро. Ее запуск, в свою очередь, позволил планировать сооружение новых радиальных линий, призванных обеспечить скоростным транспортом районы перспективного развития с интенсивной застройкой. Одной из таких линий станет Рублёво-Архангельская.

По планам столичных властей, новая ветка метро пройдет от делового центра «Москва-Сити» за Московскую кольцевую автомобильную дорогу до Рублёво-Архангельского с пересадками на Московское центральное кольцо, Солнцевскую, Филёвскую, Арбатско-Покровскую и Большую кольцевую линии метро. На ее протяжении будут построены десять станций: «Деловой центр», «Шелепиха», «Звенигородская», «Народное Ополчение», «Бульвар Генерала Карбышева», «Серебряный Бор», «Строгино», «Липовая Роща», «Рублёво-Архангельское» и «Ильинская».

Открытие Рублёво-Архангельской линии позволит улучшить транспортное обслуживание более 800 тыс. нынешних и будущих жителей северо-западных районов Москвы, включая кварталы, где реализуется программа реновации, и территории комплексной застройки. Например, улучшится транспортная доступность для жителей районов Хорошёво-Мнёвники, Щукино, Строгино, Кунцево, Перенский; пассажиры смогут экономить до 30 минут при поездках в центр города и до 50 минут при поездках до «Москвы-Сити».

Ожидается, что открытие новой линии снизит нагрузку на Арбатско-Покровскую и Таганско-Краснопресненскую линии, сократит на 10% интенсивность движения автотранспорта на Рублёвском, Новорижском и Звенигородском шоссе, а также на проспекте Маршала Жукова. Это, в свою очередь, улучшит экологическую ситуацию на северо-западе столицы.

Этапы стройки

Первые две станции будущей ветки («Деловой центр» и «Шелепиха») открыли в 2018 году в составе Большой кольцевой линии. После завершения строительства оставшихся участков Рублёво-Архангельской они будут включены в ее состав.

В 2021 году началось строительство первого и второго пусковых комплексов Рублёво-Архангельской линии до «Липовой рощи» протяженностью 12,7 км с шестью новыми станциями. В настоящее время идут работы на трех станциях — «Народное Ополчение», «Звенигородская» и «Бульвар Генерала Карбышева». При этом прохода перегонных тоннелей между станциями «Народное Ополчение» и «Звенигородская» уже завершена. Сооружение всех тоннелей на этих пусковых участках предполагается закончить в 2025–2026 годах.

В июле правительство Москвы утвердило проект планировки третьего пускового комплекса Рублёво-Архангельской линии от «Липовой Рощи» до «Ильинской» протяженностью шесть километров. Участок построит под землей, на нем будет две станции: «Рублёво-Архангельское» и «Ильинская». Сейчас специалисты обустроят строительную площадку станции «Рублёво-Архангельское».



Деловой маршрут

Сергей Собянин и Герман Греф дали старт строительству станции метро «Рублёво-Архангельское» в «УМНОМ» городе-парке СберСити

На прошлой неделе Сергей Собянин и Герман Греф посетили территорию будущего «умного» города и, оценив масштабы строительства, запустили строительство одной из этих станций. «В Москве строится новый деловой центр. Конечно, ему необходима транспортная инфраструктура — надежная и обеспечивающая деятельность всего этого нового района. Поэтому здесь будет построена дополнительная автомагистраль с мостом. И сегодня закладываем третью очередь Рублёво-Архангельской ветки метро, которая придет прямо в центр этого района», — заявил Сергей Собянин.

В свою очередь, Герман Греф выразил благодарность правительству Москвы за поддержку проекта. «По расчетам, после ввода транспортного объекта поездка от района СберСити до центра Москвы будет занимать 17 минут», — добавил он.

На 2029 год

запланирован запуск Рублёво-Архангельской линии на всем протяжении

Город-сказка, город-мечта

Территория СберСити в Рублёво-Архангельском — это не просто новый жилой и деловой проект на западе Москвы, а настоящий район. Фактически здесь будет сформирован новый деловой центр столицы и области. Более того — «умный» город-парк станет витриной инновационного и градостроительного развития всей страны. Его концепция предполагает создание рабочих мест недалеко от дома, формирование зон отдыха и дружественной для пешеходов и велосипедистов среды, транспортную доступность и осознанное потребление энергоресурсов.

В целом территория застройки составит 461 гектар, а площадь недвижимости превысит 5 млн кв. метров. Первые объекты планируется ввести в эксплуатацию уже в этом году, а весь проект завершить к 2032-му. Всего здесь смогут проживать свыше 65 тыс. человек, работать — более 70 тыс.

В 2026 году будет достроено главное здание кластера — штаб-квартира компаний — партнеров Сбера. В здании бионической формы общей площадью 290 тыс. кв. метров и высотой 114 метров будут 21 надземный и четыре подземных этажа. Это будет самое высокое сооружение на территории «умного» города.

По словам Германа Грефа, несмотря на то, что функция нового района преимущественно деловая, здесь создадут развитую социальную инфраструктуру. «Когда мы 10 лет назад рассматривали этот проект, вы высказали два пожелания: максимальное количество рабочих мест, чтобы это был деловой район, и полная инфраструктура, чтобы людям не нужно было ездить в центр города. Здесь мы построили 16 детских садов, 8 школ, 2 поликлиники и больницы», — пояснил глава Сбера, обращаясь к мэру Москвы.

В частности, совсем недавно в Рублёво-Архангельском выдали разрешение на строительство еще одной школы на 1 030 мест. «Общая площадь здания высотой от двух до трех этажей составит 19,7 тыс. кв. метров. Кроме универсальных учебных кабинетов, в школе предусмотрены специализированные учебные кабинеты с трансформируемыми перегородками, IT-полигон, лабораторно-исследовательские комплексы, классы робототехники, медицентр и многофункциональное пространство, которое может выполнять функцию актового зала», — рассказал председатель Мосгосстройнадзора Антон Слободчиков.

Подчеркнем, что к решению вопроса доступности «умного» города проектировщики подошли комплексно — помимо строительства метро в рамках развития транспортной инфраструктуры района запланирована реконструкция Рублёвского шоссе от 61 км МКАД до Рублёво-Архангельского со строительством моста через Москву-реку длиной 150 метров. Протяженность реконструируемой улично-дорожной сети составит около 3 км.

Прозная пространство

Стоит отметить, что в перспективе Рублёво-Архангельская линия улучшит транспортное обслуживание не только западных районов столицы. По плану проектировщиков, этот радиус должен быть соединен с другой строящейся линией — Бирюлёвской. В результате Москва получит новую диаметральную линию, которая не будет заходить внутрь действующего кольца подземки, охватывая дополнительные районы города. Это очень важно для формирования полноценного транспортного каркаса и грамотного распределения пассажиропотока.

Прорабатывается и возможность соединения линий в центральной части города. Это технически сложный проект, сейчас оцениваются наиболее удобные варианты. Ранее первый заместитель директора Института Генплана Москвы Игорь Бахиров сообщил: «Мы закладываем возможность продления Бирюлёвской ветки на присоединенные территории Москвы, а также на северо-запад города. Предварительно радиус уйдет от территории ЗИЛА в сторону «Москвы-Сити» и там соединится с другой перспективной линией метро — Рублёво-Архангельской».



ИНФРАСТРУКТУРА

Сергей ВЕРШИНИН

В настоящее время во многих развитых странах мира большое внимание уделяется вопросу развития социальной инфраструктуры населенных пунктов как ключевому элементу повышения качества и уровня жизни населения.

Проектирование объектов социальной инфраструктуры — это обязательный этап при комплексной застройке: для новых районов нужны детские и спортивные площадки, школы, поликлиники и т. д.: их строительство играет ключевую роль в обеспечении комфортной жизни граждан и развитии общества. Объекты социальной инфраструктуры — часть общей структуры жилых кварталов, и тенденции развития таких объектов тесно связаны с формированием кварталов жилой застройки в целом. Новые стандарты проектирования социальной инфраструктуры стремятся к созданию удобных и безопасных условий для пользователей, учитывая их потребности и современные технологические возможности, — отмечают эксперты «Стройгазеты».



Елена КАПЛАН,
директор
по проектированию
УК «Инфратех
Концессии»:

«В подавляющем большинстве случаев заказчиками строительства социнфраструктуры в России выступают муниципальные власти, определяющие стандарты проектирования и нормы обеспеченности такими объектами тех или иных территорий. Например, в Ленинградской области на тысячу жителей городского или сельского поселения предусмотрено 61 место в детских садах и 110 мест в школах. Прописывается и расположение объектов. Так, школа должна находиться в пределах 500-800 метров от нового жилого комплекса, а путь к ней не может пересекать магистральные улицы.

На строительные объекты социнфраструктуры субъектам Федерации и муниципалитетам ежегодно выделяются сотни миллионов рублей из федерального бюджета в рамках, например, госпрограмм «Обеспечение доступным и комфортным жильем», «Стимуль», «Комплексное развитие сельских территорий», программы социально-экономического развития Крыма и Севастополя, нацпроектов «Образование», «Здравоохранение», «Жилье и городская среда», федерального проекта «Спорт — норма жизни», через «Единую президентскую субсидию». Кроме того, государство выделяет средства через механизм инвестиционных бюджетных кредитов, ставка по которым 3% годовых, а срок возврата — 15 лет, софинансирует проекты в рамках государственно-частного партнерства.

На региональном уровне действуют свои специализированные программы, на которые также выделяются средства федерального бюджета. Например, в Краснодарском крае это «Развитие общественной инфраструктуры», в которой на 2024 год федеральный вклад превышает 8 млрд рублей.

Очень часто строительство социнфраструктуры возлагается на застройщиков, получающих разрешения на строительство только в обмен на согласие возводить общественные объекты, хотя в федеральном законодательстве такого условия нет. Где-то, как в Санкт-Петербурге и Москве, муниципалитет может выкупать объекты у застройщиков, но чаще они просто передаются на баланс городу. В Перми есть альтернатива — заплатить городу взнос на социалку (более 7,5 тыс. рублей за квадратный метр возводимого жилья). Такой же вариант внедряется и в Новосибирске.



Александр Аминов / АГН «Москва»



ИТА-МОСКВА

Ядро общественной жизни

Что необходимо учитывать при проектировании соцобъектов

Стандарты и требования к соцобъектам, которые возводятся в рамках договоров с властями, согласовываются с муниципалитетами. Бывают ситуации, когда девелоперы преподносят такую инфраструктуру как дополнительное преимущество своих жилищных проектов. Так возникают школы с бассейнами, скейт-парками, уникальными дизайнерскими решениями вроде прозрачных атриумов и другими изысками.

Обратная сторона социальной нагрузки на застройщиков — удорожание жилья, то есть расходы на эти объекты в конечном счете несет покупатель. По разным оценкам, доля общественной инфраструктуры в цене квадратного метра жилья — от 5 до 20%. К тому же современные стандарты подчас устанавливают повышенные требования к качеству. Проектирование соцобъектов — сложная задача, так как необходимо:

- создать комфортную среду, учитывая потребности всех членов общества, включая престарелых и людей с особыми потребностями;
- учесть специфику услуг, для оказания которых планируется строительство;
- использовать лучшие эргономические и эстетические решения, чтобы вызвать доверие граждан к соответствующей службе или учреждению.

Здания социального назначения должны строиться на многие десятилетия, поскольку потребности общества со временем только возрастают. За последние пять лет претерпели изменения нормы проектирования, добавились новые требования. Все это обусловлено повышением уровня жизни и комфорта населения, развитием технологий, применением отечественного оборудования и материалов.

Комплексное развитие российских регионов и новых территорий диктует значительное сокращение сроков ввода социальных объектов. Сейчас это стало возможным с внедрением технологий информационного моделирования (ТИМ). ТИМ — это среда взаимодействия участников проекта: от разработки градостроительной документации до эксплуатации здания. Благодаря информационной модели объекта можно оптимизировать инве-

стиционно-строительный цикл, сделав его прозрачным и понятным, а также снизить сметные расходы и эксплуатационные затраты. Технология позволяет оценивать влияние смежных объектов — как капитальных, так и инфраструктурных — друг на друга. Для социальных объектов, являющихся составной частью городской инфраструктуры, это очень важно, поскольку обеспечивает максимальное соответствие предъявляемым к таким объектам высоким нормативным требованиям по конструктивной и пожарной безопасности, инсоляции, антитеррористической защищенности».



Елена ТРУБИНА,
руководитель
проектного
консалтингового
бюро ATLAS:

«Стандартизация проектирования и renovation объектов социальной инфраструктуры позволяет подходить к процессам преобразования и трансформации объектов комплексно и системно. Стандарты представляют собой методические рекомендации и наборы решений, разработанные с целью обеспечения высокого качества проектирования и строительства социнфраструктуры, то есть создания функциональных, безопасных, доступных и удобных для использования современных объектов, отвечающих потребностям общества. Как правило, они включают в себя планировочные характеристики зданий и прилегающих территорий, внешний облик фасадов и интерьеров, цветовые схемы и использование актуальных дизайн-принципов проектирования.

Подходы к благоустройству и новому строительству опираются на типологии соответствующих объектов и подобранные сети решений для них, учитывают потребности, ценности, запросы целевой аудитории. Бюро ATLAS разрабатывает гайдлайны для городов, например, в регулировании объектов социальной инфраструктуры — сборник типовых решений для проектирования территорий поликлиник Москвы, где акцент сделан не на здании и интерьере, а на экстерьере и общих подходах к внешнему облику таких территорий.

Стандартизацией подходов проектирования можно зарегулировать важные требования к обеспечению комфорта, безопасности и

ИНФРАСТРУКТУРА

доступности объекта, например, наличие достаточного количества входов, комфортных проходов для режимных объектов и мест для проведения времени внутри территории. Важно обособлять технические и сервисные зоны и площадки от пользовательских: предусмотреть наличие разных не пересекающихся между собой маршрутов, распределение потоков и входов в здания для персонала и пользователей.

В настоящее время к объектам рекреации и досуга предъявлены высокие требования по наличию таких мест на территориях, их количеству (доля от общей площади), наполнению и функционалу, разнообразию сценариев и обеспечению проведения досуга для разных категорий пользователей и посетителей. Например, помимо основных пользователей есть персонал (врачи, учителя, охранники), кому для повышения качества их работы и состояния в целом важно иметь места для отдыха и кратковременного досуга.

Если говорить о поликлиниках, то формирование комфортной городской среды достигается не только наличием цифровых сервисов здравоохранения на высочайшем уровне, но и повышением качества благоустройства, эксплуатационных характеристик территории и разделением функций, добавлением зон рекреационного и восстановительного (оздоровительного) характера: экотроп, сенсорных садов и зелени в любых условиях, включая кровли.

А в школах и детских садах стандартами представлены дополнительные требования к элементам рекреации в образовательных целях: площадки для изучения сенсорики и акустики, разнообразные спортивные тренажеры, безопасные водные объекты для изучения естественных процессов и экспериментов с природой, регулируются требования к функционалу площадок сбора и ожидания детей и родителей (например, линейки), проведение активного досуга на площадках перед входами в здания образования.

В объектах социнфраструктуры при стандартизации подходов повышено внимание к развитию транспортной доступности и стратегии движения внутри территорий: есть парковки для гостей и посетителей, площадки посадки-высадки с временным ограничением, разделение потоков с ограниченным доступом транспорта или запрет на его проезд — за исключением работников и экстренных служб. И базовым, однако наиболее актуальным, требованием является создание или адаптация существующей инфраструктуры для комфортного, беспрепятственного и безбарьерного использования всеми группами граждан, обеспечение доступности и безопасности пребывания на территории.

Если говорить про реализацию проектов-гайдлайнов, то сложности возникают в разделении системных и тактических решений. Например, одни вопросы касаются категоризации функциональных зон и пространства, другие — выбора плитки. Получается, что необходим последовательный переход от глобальных задач и принципов проектирования к конкретным решениям или площадкам. И широкая аудитория, и сами проектировщики должны понимать: стандарт — это документ с базовыми рекомендациями, регулированием функций и типов пространств, а не готовый дизайн-проект всех территорий объектов, в границах которого он работает. Сложность применения стандартов может быть в дальнейшей реализации и перекладывании рекомендаций на необходимый дизайн, чтобы все перечисленные инфраструктурные решения были воплощены.

Современные тренды в создании социальных объектов пересекаются с требованиями и условиями, так как стандартизация подходов — это всегда про новые направления и актуализацию.

Трендом можно назвать диверсификацию потоков пользователей и персонала и наличие соответствующей навигации, то есть общественные и служебные зоны имеют раздельные транспортные и пешеходные связи.

Необходимо разнообразить игровые пространства с учетом образовательных и оздоровительных функций: музыкальные и природные элементы, объекты искусства и иммерсивные инсталляции, внедренные в ландшафт. Их наличие создает дружелюбность и открытость для всех, стирая границы превалирующей функции пространства.

Еще один тренд — внедрение технологий и инноваций, «зеленых» стандартов и архитектуры, применение «серой» воды для полива прилегающего озеленения, цифровые системы управления и мониторинга, автоматизация эксплуатационных дел.

В разрезе глобальных изменений климата и экологических проблем трендами являются обилие зеленых поверхностей, применение вторичных ресурсов, экологически чистых материалов, проницаемых покрытий.

Назревающий тренд — стремление общества к максимальному использованию существующих ресурсов и оптимизации пространства для социально значимых целей. Например, переназначение функций неиспользуемых школ ввиду снижения уровня рождаемости в пользу более актуальной полезной функции, планировка и адаптация существующих и планируемых зданий в перспективе отсутствия необходимого спроса: какие подходы можно предусмотреть для будущей жизни здания с новой функцией».

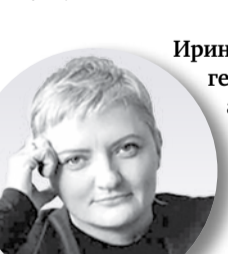


Марина ФАДЕЕВА,
руководитель
Департамента оценки
в ООО «Атлант
Оценка» (Москва):

«Одним из обязательных требований при проектировании социальной инфраструктуры является доступность для всех групп населения, включая людей с ограниченными возможностями, — устранение барьеров для людей с ограниченной подвижностью, установка специального оборудования и устройств для инвалидов, а также обеспечение безопасности и комфорта для всех пользователей.

При реализации проектов социальной инфраструктуры часто возникают проблемы с финансированием, нехваткой квалифицированных специалистов, сложности в получении разрешений и согласований, а также необходимо учитывать множество нормативных требований и стандартов.

Современные тренды в строительстве социнфраструктуры включают в себя использование экологически чистых материалов и технологий, создание энергоэффективных зданий, внедрение цифровых решений для повышения уровня сервиса и управления учреждениями. Также все большее внимание уделяется концепции «умного города», где социальная инфраструктура интегрируется с другими системами для повышения качества жизни горожан».



Ирина КОШЕЧКА,
генеральный директор
архитектурной
мастерской «Миронов
и партнеры»:

«Говоря об объектах образования, нужно выделить несколько ключевых факторов, влияющих на организацию этих объектов и определяющих требования к ним.

Первый — это безопасность. Этот фактор связан не только с антитеррористическими мероприятиями. Для администрации важно сохранять контроль пребывания детей на территории образовательного учреждения, а также иметь травмобезопасную среду для детей разных возрастов внутри здания и на прилегающей территории. Для достижения этой цели разными нормативными документами и функциональными инструкциями предписываются сплошное ограждение территории школ и детских садов, минимизация количества входов на территорию и входных групп в здание, ограничение доступа на территорию посторонних людей и даже родителей учени-



ПРЕСС-СЛУЖБА МОРИ И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»

ков. В этом случае функциональная и рекреационная инфраструктура таких объектов, например, стадион, спортивные площадки или площадки для прогулок, а также сами здания не доступны жителям окружающих домов. Отвечая требованиям безопасности, социальные объекты могут стать «крепкими островками» в составе жилого квартала, разделенного барьерами доступа. Это в конечном итоге приводит к безразличному и даже агрессивному отношению к окружающей жилой среде квартала.

Второй ключевой фактор — соцобъекты как ядро общественной жизни. Как противопоставление фактору безопасности объекты социальной инфраструктуры стремятся стать центрами притяжения позитивной общественной активности жителей квартала. Если территория детского сада имеет естественную обособленность и масштабность пространства для маленьких посетителей, то территория школы может быть пригодна для семейного отдыха, молодежной и взрослой активности. На школьном стадионе будут проходить тренировки и соревнования вне школьной программы. Школьная библиотека, актовый зал, мастерские могут быть использованы как площадки для общих образовательных и творческих мероприятий, лекций и поэтических вечеров, концертов и спектаклей. Для этого и помещения школы, и ее территория должны быть приспособлены для совместного и поочередного использования разными группами, для целей безопасности и разделения потоков посетителей необходимо сделать дополнительные входы на территорию объекта и в здание, а также предусмотреть функциональное зонирование с разделением помещений, которыми пользуются только школьники, и помещений для совместного или поочередного использования. Такой подход позволяет рационально пользоваться возможностями школьных пространств и объединять территорию школы с окружающей территорией жилого квартала, создавая дружелюбную среду для жизни. Многие застройщики стараются учитывать этот фактор как дополнительную точку привлекательности, повышающую стоимость жилья в квартале.

Третий фактор — технологичность и мультифункциональность. Современные подходы к организации образовательных объектов продиктованы техническими возможностями и рациональным использованием пространства. Например, школа может отказаться от отдельного актового зала, который используется несколько раз в год, и проводить общие массовые мероприятия в приспособленном общем пространстве рекреации. Библиотека из пространства для хранения книг превращается в современный информационный центр и место проведения лекций, конференций и кружков. Рекреация благодаря мобильным информационным технологиям становится местом проведения внеклассных занятий и собраний. Даже общие рекреационные пространства детского сада могут использоваться для организации общих межгрупповых игр и активностей для детей разных возрастов и их родителей.

Таким образом, для объектов образования современным вызовом и одновременно современным трендом является интеграция образо-

вательных объектов и пространств в общую жизнь окружающего жилого квартала. Сложности проектирования при создании таких объектов заключаются в необходимости соблюдения баланса между доступностью территории, архитектурной красотой и пожарной безопасностью, а также простотой эксплуатации. Необходимо обдуманное применение как отделочных материалов, так и компенсирующих мероприятий в случае каких-либо происшествий и угроз.

Что касается объектов здравоохранения районного значения — поликлиник, то в этой области наблюдается тенденция к формированию широкого спектра объектов разного масштаба и уровня предоставления медицинских услуг, платных и бесплатных. Многие такие учреждения — кабинеты врачей общей практики, кабинеты для забор анализов, небольшие медицинские центры — расположены на первых этажах жилых домов для максимальной доступности услуг для жителей квартала. Отдельные здания занимают учреждения с более комплексным медицинским обслуживанием, включая возможность проведения сложных операций или услуг дневного стационара».



Игорь ЧЕРНОГОЛОВ,
президент ООО
«Группа компаний
«Пенетрон»
(Екатеринбург):

«Ранее, когда финансирование объектов социальной инфраструктуры велось, что называется, по остаточному принципу, качество материалов, да и самого строительства было крайне невысоким. Задача ставилась таким образом, чтобы возвести сооружение с минимальными издержками.

Теперь ситуация изменилась в корне. При проектировании закладываются материалы, которые повышают технические характеристики объекта, его надежность, долговечность, а также увеличивают межремонтный цикл.

Например, вместо традиционных рулонных материалов и обмазочных мастик на этапе нового строительства при гидроизоляции железобетонных фундаментов и заглубленных сооружений применяется инновационная добавка с эффектом самозалечивания трещин, при ремонтах — гидроизоляция проникающего действия. И в том и в другом случае подобные технические решения многократно увеличивают межремонтный период и снижают тем самым затраты на дальнейшее содержание сооружений. Такой подход существенно экономит бюджетные средства и повышает безопасность строительных объектов. Если судить по опыту нашей компании, школы, детские сады, больницы по такому принципу возводятся практически во всех регионах России — от Бурятии до Калининграда.

Важно отметить, что сейчас осуществляется строгий надзор за четким соблюдением проектных решений. Если в проект заложен определенный материал, именно он и должен быть использован на строительной площадке. Думаю, с введением обязательного использования ТИМ отследить реализацию проекта на всех этапах его цикла станет еще легче».

СОФИНАНСИРОВАНИЕ

Эффект господдержки



с.1 Шаг в будущее

О важности мер государственной поддержки и необходимости их совершенствования свидетельствовал доклад мэра Иркутска Руслана Болотова. В Стратегии социально-экономического развития города Иркутска на период до 2036 года были учтены все инструменты господдержки, которые существенно изменили возможности муниципалитета. «Мы стараемся максимально использовать те инструменты, которые сегодня есть на уровне Федерации, для того чтобы достигать показателей, которых от нас требуют люди», — заявил Руслан Болотов.

Прежде всего речь шла об участии Иркутска в семи национальных проектах, плановое финансирование обеспечения которых в 2023 году составило более 8,5 млрд рублей, из них свыше 6,4 млрд рублей — средства федерального и областного бюджетов, Фонда развития территорий, и лишь немногим более 2,1 млрд рублей — средства бюджета города. При этом объем освоённых средств по состоянию на 1 января 2024 года составил 93,9%.

Особенно подробно Руслан Болотов рассказал о реализации национального проекта «Экология», в рамках которого запланирована реконструкция канализационных очистных сооружений (КОС) правого берега Ангары. В ходе реализации федерального проекта «Сохранение озера Байкал», предполагающего увеличение мощности КОС с 130 до 220 тыс. кубометров в сутки, уже построены сооружения механической очистки и обеззараживания, сливная станция, илоуплотнители, блок механической обезвоживания осадка и цеха фильтров, аэротенки, блоки вторичных отстойников, станция реагентного хозяйства и технологические трубопроводы. При этом, как сообщил мэр, сбросы соответствуют нормативам, заложенным в проекты.

Чтобы полностью использовать все возможности для приема стоков, по словам Руслана Болотова, губернатор Иркутской области поставил задачу построить сеть, которая заберет стоки не только из областного центра, но и с части соседнего района. Однако полномочий для этого у города нет даже в части проектирования. Для устранения подобных административных барьеров, мешающих решать инфраструктурные проблемы не только в рамках регионального центра, но и в масштабе агломерации, фактически живущей как единый организм, по мнению Руслана Болотова, необходимо на федеральном уровне закрепить создание ор-

ганов управления такими агломерациями. Кроме того, мэр Иркутска предложил отразить в новой концепции развития местного самоуправления создание в составе правительства органа, который бы отвечал за развитие муниципалитетов, а также закрепить в федеральном законе статус национальных проектов. «Эта система реально работает и реально помогает», — убежден мэр.

Также Руслан Болотов подробно рассказал об использовании в Иркутске инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), благодаря которым в городе началось создание кольцевой системы теплоснабжения. ПСД для этого проекта имелась, но к его реализации не удавалось приступить 30 лет — пока не появился инструмент ИБК. В результате реализации проекта будет создана инфраструктура для строительства более миллиона квадратных метров жилья. Общая протяженность сетей, которые сейчас строятся, реконструируются и реконструируются в рамках этого проекта, приблизится по итогам его реализации к 18 километрам, будут закрыты неэффективные мажорные и малые угольные котельные. Словом, Иркутск вдохнет полной грудью и получит возможность дальнейшего развития. «По факту мы получим возможность построить еще один город в черте Иркутска — на тех территориях, которые раньше не могли осваиваться из-за дефицита тепловой мощности», — заявил Руслан Болотов и сообщил, что реализация этого проекта, который он образно назвал «шаг в будущее», идет с опережением на 56 дней. При этом он отметил, что проект реализуется, в первую очередь, благодаря губернатору Иркутской области. «Он его увидел, поддержал, вышел на уровень Федерации, и мы получили эту поддержку», — рассказал мэр Иркутска.

На одном языке

О хорошо зарекомендовавших себя механизмах и формах государственной поддержки социально-экономического развития муниципальных образований на региональном уровне доложил и директор Департамента экономического развития — заместитель губернатора Ханты-Мансийского автономного округа — Югры Сергей Афанасьев. Прежде всего, он выделил системный подход к ней на основе государственной программы автономного округа. Ежегодно в ней предусматриваются субсидии с учетом городских округов и муниципальных районов на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности.

На 2024-2026 годы предусмотрены такие субсидии на 65 объектов на сумму без малого 20 млрд рублей, в том числе из федерального бюджета — 791 млн рублей. Отдельные дотации — порядка 5 млрд рублей на трехлетку — выделяются на поддержку мер по обеспечению сбалансированности бюджетов. Кроме того, предусматриваются поручения губернатора, а также необходимые расходные обязательства при недостатке доходов местных бюджетов, образовавшемся в ходе их исполнения.

Сергей Афанасьев особо подчеркнул, что в программе строительства и экологической безопасности региона выделена отдельная программа софинансирования создания и реконструкции объектов образования в соответствии с концессионными соглашениями. Он отметил, что ХМАО — Югра первым в России заключил концессионное соглашение по объекту образования и ввел его в Сургуте. Значимость этой меры поддержки для муниципалитетов трудно переоценить, ведь зачастую финансирование от автономного округа достигает 90-95%.

Также ХМАО — Югра стал одним из первых российских регионов, где реализуется муниципалитетам разговаривать с инвесторами на одном языке, тем самым создавая благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности и увеличения объема внебюджетных инвестиций. С этой целью для каждого муниципального образования был разработан инвестиционный профиль, для подготовки которого привлекался Национальный институт инвестиционного развития территорий. При этом было обеспечено взаимодействие муниципальных профилей с инфраструктурой поддержки малого и среднего предпринимательства.

Немаловажно и то, что в соответствии с законом Ханты-Мансийского автономного округа — Югры «О налоге на имущество организаций» №190-оз от уплаты налога на имущество освобождены организации, заключившие концессионные соглашения и соглашения по ГЧП в отношении объектов образования, здравоохранения, культуры и спорта. Тем самым в регионе стимулируется заключение концессионных соглашений, которые, как известно, являются источником для внебюджетных инвестиций.

Мал, да удал

Первый заместитель главы администрации Аннинского муниципального района Воронежской области Сергей Распопов начал с того, что на сегодняшний день муниципальные власти сталкиваются с огромным количеством проблем, из которых одной из наиболее значимых является нехватка финансовых ресурсов. Не является исключением и Аннинский муниципальный район, в консолидированном бюджете которого собственные доходы составляют всего лишь 35%. Поэтому в развитии района активно привлекается финансирование за счет участия в национальных проектах и государственных программах.

За последние пять лет в виде государственной поддержки получено субсидий сельхозтоваропроизводителем более 3 млрд рублей, во многом благодаря которым в агропромышленном комплексе района реализованы крупные инвестиционные проекты. Так, в результате реконструкции завода «Эконива Молоко Воронеж» был запущен новый творческий цех мощностью 10 тонн в сутки, дополнительно создано 54 рабочих места. А компанией «Этилацетат», занимающейся производством растворителей из органического сырья, совместно с китайским партнером начато строительство первого в России завода по производству лимонной

кислоты из крахмалосодержащего сырья. Затраты составят более 2 млрд рублей, в том числе 945 млн рублей — это льготный заем Фонда развития промышленности по программе «Проекты развития». Запуск первой очереди завода позволит создать дополнительно 167 рабочих мест, всего же планируется строительство трех очередей. При поддержке государства построены крупные молочные комплексы — в селе Архангельском на 5 тыс. голов дойного стада и в селах Николаевке, Чигле, Садовом на 2 тыс. голов каждый. В результате производство молока в районе увеличилось на 55%.

Участвуя в различных государственных программах и национальных проектах, район активно привлекает финансирование и в социальную сферу. За последние пять лет на его территории за счет государственной поддержки социально-экономического развития муниципальных образований были освоены инвестиции в размере 13,698 млрд рублей. Среди новостроек — современное здание Садовской средней школы, рассчитанной на 400 учащихся. Также за счет ассигнований дорожного фонда построено 10 км и отремонтировано 165 км автомобильных дорог. По программе инициативного бюджетирования построены скверы в восьми населенных пунктах и тротуары в четырех селах. Благодаря национальному проекту «Культура» были капитально отремонтированы пять домов культуры, жители сел Верхняя Тойда и Архангельское получили новые дома культуры. В рамках программ «Чистая вода» и «Комплексное развитие сельских территорий» построены водопроводы в пяти населенных пунктах протяженностью 35 км, а также станция водоподготовки в селе Нащёкино.

Андрей Шевченко высоко оценил опыт Аннинского муниципального района. «Вы максимально используете все инструменты, имеющиеся сегодня в распоряжении», — прокомментировал сенатор доклад Сергея Распопова.

От контракции до ввода

Подводя итог выступлениям представителей регионов и муниципалитетов, принявший участие в заседании первый замглавы Минстроя России Александр Ломакин подчеркнул, что формирование всех новых программ государственной поддержки будет зависеть от того, как регионы и муниципалитеты сейчас отработывают доведенные до них в рамках сегодняшних лимитов денежные средства. Он отметил, что, судя по докладу мэра Иркутска, в этом городе лимиты осваиваются достаточно хорошо, чего, к сожалению, нельзя сказать о ряде других регионов и муниципалитетов. Хотя уже началось II полугодие, лимит по ИБК не освоен и на треть. В связи с этим замминистра призвал обратить особое внимание на касовое освоение лимитов: «Это не просто деньги, цифры. Касовое освоение напрямую связано с реализацией проектов. Если на сегодняшний день касовое освоение составляет менее половины, значит, и графики исполнения обязательств тоже срываются. Осталось буквально полгода, чтобы ввести в эксплуатацию объекты, иначе потом просто не будет времени отреагировать на срыв сроков и в случае необходимости переосвободить средства с тех, кто отстает, на регионы, которые готовы опережающими темпами эти деньги отработать».

В завершение своего выступления Александр Ломакин отметил необходимость достижения эффектов, ради которых вводятся объекты в ходе реализации государственных программ: «На примере Иркутска увидели, что задача — не просто ввод теплотрасс или канализационных очистных сооружений. Это все дает эффекты с точки зрения социально-экономического развития, строительства жилья, промышленных объектов, развития бизнеса. Комплексное развитие территории получается. Поэтому хотел попросить обратить внимание как на объекты, реализуемые в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов, так и на объекты, которые возводятся по всем остальным инструментам «Инфраструктурного меню».

ЦИФРОВИЗАЦИЯ



Комфорт, безопасность и «цифровые двойники» Как будут развиваться города России в ближайшие годы



Богдан ХЛОПНЯК, заместитель генерального директора компании «Цифровые города»

На прошлой неделе в Грозном прошел Кавказский инвестиционный форум, в рамках которого особое место заняли вопросы строительства коммерческой недвижимости, а именно объектов туриндустрии: данное направление сегодня приоритетно. В рамках форума были представлены интересные проекты, а что самое главное — инновационные технологии, позволяющие их воплощать. Создание и формирование комфортной городской среды — это не только благоустройство территорий и развитие населенных пунктов, но и развитие транспортной и социальной инфраструктуры, а также приток инвестиций, развитие малого и среднего бизнеса и появление новых рабочих мест. До 2030 года должна быть выполнена амбициозная задача — кардинально изменить облик российских городов, сделать их более удобными для жизни, безопасными, красивыми с архитектурной точки зрения.

Повышение качества и комфорта городской среды

С 2019 года в России действует федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». Этот проект является одной из составляющих национального проекта «Жилье и городская среда», главная задача которого — обновление российских городов, создание их нового облика и, конечно, улучшение качества и комфорта проживания в них. Есть еще две задачи, которые должен решить данный проект. Это, во-первых, сохранение архитектуры того или иного города, во-вторых, модернизация общественных пространств и, в-третьих, создание условий для безопасного и удобного проживания граждан.

В том же году начал определяться индекс качества городской среды, который рассчитывается Минстроем на основании данных от регионов Российской Федерации, а также МВД, Минкультуры, Роспотребнадзора, Росстата и «ДОМ.РФ». Индекс оценивает индикаторы качества городской среды, которые характеризуют следующие составляющие: само-

жилье, социально-досуговая, общественно-деловая, уличная инфраструктуры, зеленые территории, набережные, общегородское пространство. Города оцениваются комплексно по следующим параметрам: современность, среда, комфорт, безопасность, экологичность, идентичность и разнообразие, эффективность органов власти.

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ Алексея Ереско, индекс городов — уникальный инструмент, позволяющий оценивать качество жизни во всех 1117 городах страны. «На основе индекса вырабатываются наиболее эффективные решения по улучшению ситуации. Индекс позволяет комплексно перезапустить развитие города так, чтобы туда хотелось ехать жить».

О необходимости создания современной и комфортной городской среды на территории всей России говорит и глава Минстроя России Ирек Файзуллин. По его словам, благодаря нацпроекту «Жилье и городская среда» в России были благоустроены 65 тыс. общественных и дворовых пространств. Также в рамках данного проекта на территории страны ввели в эксплуатацию в общей сложности 470 млн кв. метров жилья.

Внимание — развитию туризма

Формирование современной и комфортной городской среды даст импульс дальнейшему развитию еще одной важной отрасли — внутрироссийскому туризму. Чем безопаснее и комфортнее жизнь в том или ином городе, чем лучше и современнее населенный пункт, чем больше в нем удобных общественных пространств, памятников архитектуры, тем активнее будут приезжать туристы. А это, в свою очередь, приведет к росту инвестиций как в город, так и в регион.

То же самое можно сказать и о развитии курортных зон. Например, на территории особой экономической зоны «Архыз» в Карачаево-Черкесской Республике к 2030 году ГК «Самсон» построит всепогодный интегрированный курорт. В других экономических зонах, интересных с точки зрения развития туризма, также будут построены новые туристические комплексы и сформирована комфортная и безопасная среда. В свою очередь, это не только разовьет туризм в том или ином регионе, но и даст серьезный импульс притоку дополнительных инвестиций и быстрому развитию территорий.

Особое внимание уделяется курортным зонам Северного Кавказа. По словам вице-премьера правительства Александра Новака, задача по увеличению инвестиций в России на 60% к 2030 году опережающими темпами выполняется именно на Северном Кавказе. «В прошлом году рост инвестиций здесь составил 17%, их общий объем превысил 1 трлн рублей. Реализуются крупнейшие инвестиционные проекты на сумму 1,7 трлн рублей. При этом 60% инвестиций осуществляется в сферу туризма», — заявил Александр Новак на Кавказском инвестиционном форуме.

«Цифровые двойники» городов

Еще одна из составляющих программы развития комфортной городской среды в России — создание «цифровых двойников» городов. Это амбициозная задача, направленная на оптимальное развитие той или иной территории и

ее адаптацию под существующие реалии. «Цифровой двойник» представляет собой детализированную цифровую копию региона, включающую в себя 3D-визуализацию всех улиц, домов, мостов и объектов инфраструктуры», — объясняет генеральный директор группы компаний «Самсон» Татьяна Фоменко. «Цифровой двойник» — это современный IT-инструмент, постоянно обновляющийся в динамическом режиме.

«Цифровые двойники» решают множество задач, среди которых можно выделить следующие:

- анализ и мониторинг событий в режиме реального времени;
- оперативное реагирование на различные инциденты, что повышает уровень безопасности;
- планирование использования земельных ресурсов;
- эффективное стратегическое планирование;
- изучение населенного пункта с точки зрения его рекреационной привлекательности.

По мнению экспертов, создание таких «цифровых двойников» очень важно при планировании и работе с туристическими кластерами. А визуализация способствует качественному выполнению самых разных задач.

По словам Татьяны Фоменко, технология «цифровых двойников» позволяет прогнозировать развитие ситуации в населенном пункте, оценивая эффективность проектных решений, а также своевременно реагировать на чрезвычайные ситуации. Работа с «цифровым двойником» поможет объективно контролировать исполнение регламентов, что не только сэкономит время, но и избавит от лишней работы.

«Включение в интерактивную карту города будущих инвестиционных лотов позволит показывать земли, демонстрировать, что можно здесь построить и в каком архитектурном стиле. Это делает город более привлекательным для туристов», — резюмирует Татьяна Фоменко.

КАДРЫ



Рекордный дефицит Стройкам Петербурга не хватает рабочих рук

Светлана СМИРНОВА

В Санкт-Петербурге возникла проблема нехватки профессионалов в строительной отрасли. Самая большая потребность — в сварщиках, электромонтажниках, малярах и прорабах: именно на них приходится основной спрос у застройщиков Северной столицы и Ленобласти. Среди квалифицированных специалистов особенно востребованы архитекторы, инженеры-проектировщики, сметчики, инженеры ПТО и специалисты по работе с клиентами.

Ситуация с нехваткой персонала в строительной сфере наблюдается по всей России, такого дефицита специалистов не было более 30 лет. По словам координатора НОСТРОЙ по Петербургу, президента СРО «Объединение строителей СПб» Александра Вахмистрова, кадровый голод становится все более острой проблемой не только петербургских строителей: нехватка квалифицированных рабочих, младшего технического персонала и инженерно-технических работников наблюдается в России повсеместно. В свою очередь, генеральный директор АО «Ленстройтрест» Валерия Малышева убеждена, что даже в 1990-е годы было не так сложно, потому что строили не в таких объемах. В этом году в планах Смольного сдать рекордные 6,3 млн кв. метров жилья в многоквартирных домах. Больше только в Москве — 16,6 млн. Пока выйти на эти показатели получится: только за последний месяц было введено в эксплуатацию 166 823 кв. метра жилья — 92 дома на 3 350 квартир (включая индивидуальное жилое строительство).

Для того чтобы удержать взятый темп, девелоперам приходится наращивать интенсивность работ и повышать производительность труда на стройках. Только как это можно совмещать с нехваткой рабочих рук? Валерия Малышева рассказала, что на объекте компании в Янино у них было задействовано два крана, но крановщика на вторую машину так и не удалось найти, а потому машинисту приходилось в течение дня постоянно переходить с одного крана на другой.

Кадровый голод на стройках города

Девелоперы опасаются, что кадровый дефицит может стать в ближайшее время причиной падения темпов строительства в Петербурге и Ленобласти. По оценке генерального

директора Объединения строителей Санкт-Петербурга Алексея Белоусова, сейчас на городских стройках дефицит рабочих рук составляет около 30%, а соотношение числа размещенных резюме к количеству открытых вакансий в сфере строительства и недвижимости составляет 3,1, что вдвое ниже нормы и говорит о явном дефиците кадров.

Среди причин, приведших к кадровому голоду, аналитики называют и демографическую яму, из-за которой в конце 1990-х снизилась рождаемость, и уход с рынка с началом пандемии иностранных кадров, и даже строительный бум в среднеазиатских республиках бывшего СССР. Дефицит рабочих рук закономерно привел к жесткой конкуренции девелоперов за профессиональные кадры и к росту зарплат. Как отмечает аналитик платформы по поиску работы hh.ru Мария Бузунова, сегодня зарплаты в строительном секторе Петербурга одни из самых высоких в стране. И они продолжают расти. Так, в начале года медиана зарплат в строительстве составляла почти 75 тыс. рублей, сейчас — уже более 80,4 тыс. (рост на 7%). А за год уровень строительных зарплат вырос на 10%, или на 7,4 тыс. рублей. Для сравнения, средняя зарплата сейчас в Петербурге ниже — 69 560 рублей. Мария Бузунова также отмечает, что строительные компании привлекают кадры не только высокой зарплатной мотивацией. Подсчитано, что 87% застройщиков сегодня предлагают своим сотрудникам в качестве бонуса ДМС, оплату мобильной связи (75%) и компенсацию за питание (37%). Также в условиях жесткой конкуренции и борьбы за кадры руководители стройкомпаний стали практиковать переманивание друг у друга специалистов расширенными соцпакетами, включая в них и такие пункты, как страховые жизни, трансфер до места работы, скидки на покупку квартиры в компании. А на днях Смольный озвучил новое предложение для иногородних сотрудников — город выразил готовность компенсировать затраты на съемное жилье для специалистов, в которых нуждается экономика города, из других регионов. В приоритете — работники промышленных предприятий, но в перспективе правительство города рассматривает возмож-

ность включить в этот критерий и строителей, участвующих в крупных проектах.

Два пути: простой и сложный

Но даже с учетом этих мер дефицит кадров в строительной отрасли города сохраняется. По мнению председателя Комитета по труду и занятости Петербурга Дмитрия Чернейко, у этой проблемы есть два решения — быстрое, но эффективное лишь в краткосрочной перспективе, и медленное, сложное.

Быстрый путь — это путь, по которому сейчас и идет большинство застройщиков, привлекая строителей из других регионов повышенной зарплатой. Но в долгосрочной перспективе, по мнению Дмитрия Чернейко, надо делать ставку на более трудоемкий путь — направляя внутренние резервы компании на повышение производительности труда. Специалисты регионального центра компетенций в сфере производительности труда Петербурга подсчитали, что те строительные предприятия города, которые приняли участие в национальном проекте «Производительность труда», сумели увеличить выработку в среднем на 46%, а время протекания рабочего процесса — без привлечения дополнительных мощностей и с теми же человеческими ресурсами — им удалось сократить на 29%.

Свои предложения, где можно искать квалифицированные кадры для стройки, представил вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз. По его словам, в этой работе важна адаптация учебных программ вузов, колледжей и прочих учебных площадок под текущие реалии стройки, а также профессиональная переподготовка строителей. С ним соглашается и директор по персоналу «Главстрой Санкт-Петербург» Анна Лях. Она считает, что в условиях кадрового дефицита девелоперы должны работать на перспективу, сотрудничая с вузами, колледжами, техникумами, занимаясь популяризацией строительных профессий. Но только одного желания строительных компаний для решения этого вопроса мало — застройщики говорят, что для этого им нужны государственные меры поддержки и комплексный стратегический подход.

В Петербурге в свое время дефицит: «Если город строится, значит — живет». Сегодня Северная столица активно застраивается, силуэты башенных кранов можно увидеть в разных районах города, а потому эти слова звучат, как никогда актуально.

11-13
СЕНТЯБРЯ
2024
ОТКРЫТИЕ
ОТЕЛЯ «ИТАЛИЯ»

СТРОЙ ЭКСПО КРЫМ

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА «СТРОЙЭКСПОКРЫМ»

🏗️ Строительство и проектирование	🚪 Двери, окна, автоматика
🏠 Стройматериалы для домостроения	🎨 Интерьер, декор, свет
🔧 Стройматериалы и оборудование	🌡️ Климатические технологии
🌳 Деревянное строительство	⚡ Альтернативные источники энергии
🏠 Фасады, кровля и изоляция	🌬️ Системы вентиляции, отопления

+7 (978) 900-90-90
info@expocprimea.com
expocprimea.com

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ

Арендное, значит — нетиповое?

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Рост цен на квартиры в новостройках, стоимости материалов, рабочей силы и ипотечного кредитования приводит к тому, что для многих приобретение собственной недвижимости становится отложенным вопросом. Одновременно молодые люди все более активно перемещаются по стране в поисках карьерных перспектив. Потребность в качественном, современном и доступном жилье постоянно возрастает, а одним из способов решения данной задачи может стать развитие цивилизованного рынка арендного жилья. О том, как такие квадратные метры влияют на городскую экономику и на каких принципах должны проектироваться современные доходные дома, «Стройгазета» побеседовала с главой архитектурного бюро NADAA Георгием ТЮГАЕВЫМ.



Георгий Александрович, как и в какой степени арендное жилье воздействует на городскую экономику?

С точки зрения урбанистики увеличение количества арендных активностей вовсе не является проблемой, но очень важно не путать их с апартаментами. Во втором случае в том или ином районе появляется целый пласт жителей, которые недостаточно обеспечены необходимой инфраструктурой, а структура инвесторов и юридический статус объекта совершенно иные. Арендное же жилье нацелено на обеспечение потребностей наиболее мобильной части населения при переезде в другой город на длительный срок.

В контексте локальной экономики арендный формат даже в чем-то более привлекателен, так как позволяет получать дополнительные стабильные доходы от арендатора: человек платит НДФЛ, пополняет местный бюджет, стимулирует спрос на услуги и товары, тратит деньги, встречается в производственные цепочки и т. д.

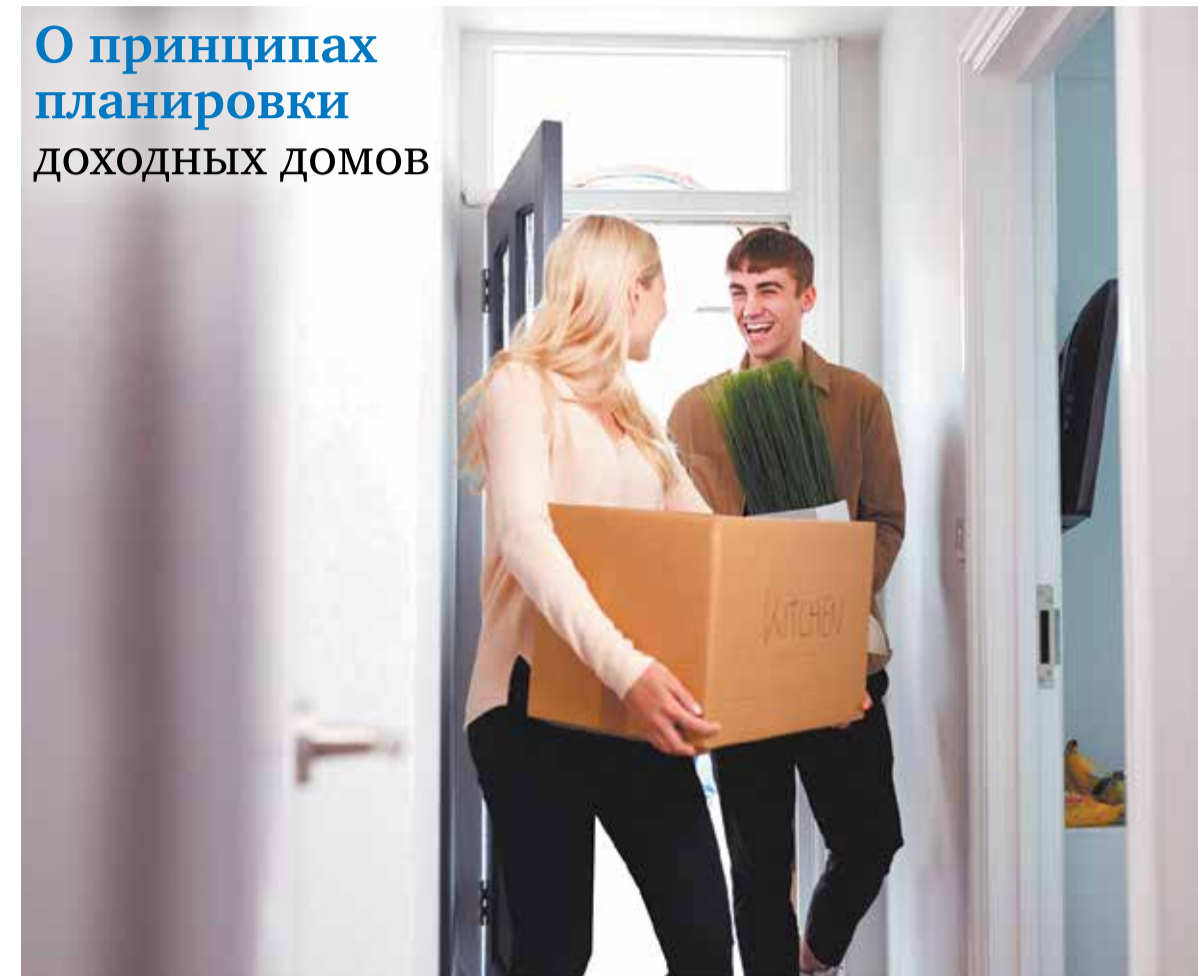
Проблемы могут возникнуть, если перенести палку и превратить целые районы в преимущественно арендные локации. Например, в таком случае на уровне дома, ЖК или целого муниципалитета сложно организовать голосования по вопросам управления имуществом и средой ввиду отсутствия собственников на местах.

В чем заключаются преимущества и недостатки арендного жилья для городской среды?

Преимущество арендной схемы состоит в возможности быстро обеспечить необходимое количество мест проживания для специалистов в новых районах. Это гигантский плюс в контексте демографии, укомплектованности рабочих мест, повышения эффективности экономики. Так, одна из серьезных дилемм при строительстве современных технопарков в малых или средних городах — сложность с привлечением резидентов и кадров из-за нехватки качественного жилья.

Многие компании и специалисты готовы начать развиваться на новом месте, пользоваться льготами и преференциями, но не хотят ждать несколько лет, пока рядом с площадкой возведут жилье, или покупать его сразу по прибытии. К тому же ездить каждый день на работу пару десятков километров готов далеко не каждый. Выходом как раз и могло бы стать возведение нескольких качественных арендных корпусов, в которых бы ротировались новые специалисты, ожидающие собственные квартиры. Это также хорошее решение с точки зрения улучшения социального кли-

О принципах планировки ДОХОДНЫХ ДОМОВ



мата, сплочивания и знакомства людей из разных уголков страны на первых порах после переезда. Плюс мы получаем уменьшение плеча логистики, расходов на поездах, загруженности транспортной инфраструктуры.

Опять же теоретически проблемы в данном ключе могут возникнуть, если строить арендный кластер сам по себе и в отрыве от предприятия: тогда данное место будет нагружать транспортные каналы в часы пик так же, как и вполне обычный спальный район.

Что может выступать в качестве главной целевой аудитории подобных проектов?

Пользователи арендного жилья — чаще всего молодые люди 25-35 лет, которые пробуют себя на новом месте. Если их карьера и личная жизнь складываются по ожидаемому сценарию, они начинают присматривать собственную недвижимость в городе, искать подходящую локацию.

Насколько сейчас развито проектирование и строительство новых жилых зданий, изначально заточенных под аренду?

Сейчас у нас нет кластеров долгосрочного арендного жилья — в отличие от XIX века с доходными домами. Сегодня это скорее точечные и экспериментальные объекты в контексте сложившейся среды. К тому же они отличаются от прежних форматов акцентом на сервисы. В целом долгосрочная аренда очень хорошо стимулирует сервисную экономику, малый бизнес и потребление, а различия с привычной структурой района минимальны.

Если проектировать и строить объект долгосрочной аренды в XXI веке с чистого листа, то можно элементарно взять лучшее от классического жилья и сервисных апартаментов. С одной стороны, это полноценная квартира, сдаваемая в наем, а с другой — внутри и рядом с объектом можно сформировать качественный пул разнообразных услуг в виде клининга, фабрик-кухонь, спортивных студий и т. д.

Как адаптировать данный девелоперский продукт и концепцию под реалии современной экономики и запросы жителей?

Вариации могут быть практически безграничны в зависимости от целевой аудитории и ее предпочтений. Но это означает, что вопросы выбора концепции и аудитории при строительстве доходного дома становятся ключевыми и требуют внимательного анализа локации. Так, набор сервисов и опций для городского участка — одно, а для объекта рядом с технопарком или особой экономической зоной — совсем другое: их пул должен быть куда разнообразнее и доступнее во всех контекстах.

С другой стороны, могут существовать и определенные различия в проектировании по сравнению с привычным жильем. Например, при создании ЖК, где недвижимость приобретается конечными пользователями, в условиях жесткой конкуренции нельзя позволить себе многие решения по оптимизации площадей, таких как кухни. В таком случае квартиру просто не купят и выберут другой объект на рынке.

В арендных объектах во главу угла можно поставить разумную функциональность, базовые параметры помещений для обеспечения комфортной жизни, пусть порой и без излишеств, например, панорамного остекления или больших кухонь-гостиных. В условиях проживания от года до нескольких лет это не является проблемой для молодежи. К тому же вынесение большего количества функций в места общего пользования и на придомовую территорию способствует лучшей социализации новоиспеченного горожанина. В последние годы вопрос борьбы с атомизацией людей становится все более актуальным, и урбанистика активно занимается им.

В каком ключе можно проектировать и представлять на рынке недвижимости современные доходные дома с точки зрения сетевых форматов?

Сетевые форматы вполне могут быть одним из жизнеспособных и востребованных видов арендного жилья внутри мегаполисов. Их можно возводить за счет банковских структур, которым интересно, чтобы продукт был максимально гибким. Это означает, что в теории он должен быть привлекательным как для долгосрочной аренды, так и — при ряде обстоятельств — выкупа. Например, человек несколько лет прожил в данной квартире и понял, что ему нравится

локация, он привык к среде и захотел приобрести актив. Для банка такая схема означает постоянную привязку к его сервисам, различным программам, системам монетизации, наличие лояльного клиента на многие годы. Но для реализации подобного формата необходимо соблюдение тех же требований по комфорту, что и для обычных лотов, без всяких скидок. Чтобы понять оптимальные объем и структуру окружения, выработать нормативы, сверить их с градостроительным законодательством, нужно проводить отдельные исследования.

Насколько перспективен и актуален подобный формат девелоперского продукта в России?

С точки зрения урбанистики, наличие большого количества арендаторов в обычном жилом доме не играет какой-то существенной роли, а заметные изменения в структуре среды могут быть лишь при одновременном заселении целого ЖК, улицы или микрорайона исключительно несобственниками.

В целом, контекст современной жизни показывает, что назрела необходимость сделать арендный рынок более современным, управляемым, эффективным для экономики и социального климата. Разумеется, строить, вводить и продавать классическое качественное жилье для граждан крайне важно, но нельзя забывать и о потребности предприятий, возросшей мобильности населения, новых приоритетах развития регионов и индустрий. А выход на позитивные результаты решения данных вопросов во многом зависит от успеха привлечения специалистов, комфорта их жизни «здесь и сейчас».

Спрос на такой девелоперский продукт есть, а значит, нужно аккуратно, но вдумчиво и целенаправленно работать в этом направлении, совершенствовать концепции, качество и экономику проектов. Для бизнеса арендный формат также может стать отличным способом выйти из многих тупиковых ситуаций, сложившихся на рынке, воспользоваться эффектом низкой базы, заявить о себе с новым востребованным форматом. А если данная типология еще и получит те или иные виды государственной поддержки, то перспективы ее развития сложно переоценить.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

По инициативе ростовчан парк «Дружба» стал победителем Всероссийского онлайн-голосования за объекты благоустройства в 2021 году. И вот в ноябре этого года жителей и гостей донской столицы должен обрадовать обновленный парк «Дружба». Но так ли это будет на самом деле?

Как все начиналось

Парк «Дружба» площадью 9,5 гектара находится на берегу Северного водохранилища донской столицы. Изначально история с его благоустройством началась не так радостно, как этого хотели жители.

В октябре 2023 года администрация парка подала иск к ООО «СтройПластДон», которое занималось проектированием объекта: в документации обнаружили немало недостатков, было выявлено несоответствие фактической ситуации на объекте разработанной проектной документации. После получения заключения судебной экспертизы суд отказал в удовлетворении иска руководства парка. Надо признать, что это уже не первые разбирательства ростовских властей с ООО «СтройПластДон». Глава администрации Ростова-на-Дону Алексей Логвиненко уже обвинял проектировщиков в просчетах при подготовке проектной документации по созданию парка «Первая миля» вдоль реки Темерник. Тогда генеральный директор «СтройПластДона» Роман Туренко заявлял, что в недочетах виноват подрядчик.

В мае 2022 года контракт на благоустройство парка «Дружба» получила компания «Автомагистраль СК». Стоимость работ составила 562 млн рублей, срок завершения — 20 ноября 2024 года.

Но вот только у общественников и ростовчан к благоустройству парка много претензий. С 2021 года за работой над проектом благоустройства парка постоянно следят активисты местного общественного движения «Городской патруль». Они постоянно требовали, чтобы сохранили все здоровые деревья, а вырубил только аварийные — их в парке было всего 109. Мнение общественников на первом этапе услышали. Условие о сносе только аварийных деревьев было внесено в техзадание для проектировщика.

«Снесено 109 аварийных деревьев — я об этом подписала акт. А вот откудом взялись остальные 237 здоровых деревьев, которые убрали под строительство опорных стен (и это то, что по документам), вызывает массу вопросов. Визуально же здесь снесли около 400



А парк-то ГОЛЫЙ

Благоустройство парка «Дружба» в Ростове-на-Дону вызывает массу нареканий у жителей донской столицы

деревьев, то есть полностью зачистили всю нижнюю часть парка. Недавно были в районной прокуратуре, так как строители снесли всю растительность на береговой линии именно в период гнездования птиц. Здесь погибли кладки и гнезда крякв и лысух, а также других пернатых. В исследовании проектной организации ООО «СтройПластДон» было написано, что там обитают лишь голуби и воробьи, но ведь есть научные статьи орнитологов о том, что на Темернике живут более 40 видов птиц. Кроме того, здесь еще обитают белки, ежи и другая живность», — рассказывает соосновательница «Городского патруля» Елена Хатламаджиян.

Совсем недавно «Городской патруль» получил ответ от административной инспекции Ростовской области за подписью и. о. начальника инспекции Михаила Карнауха, в котором говорится, что «нарушений порядка и правил охраны зеленых насаждений не установлено, основания для возбуждения дела об административном нарушении по статье 4.4 закона Ростовской области №273 от 25 октября 2002 года «Об административных правонарушениях» отсутствуют». И ни слова о том, сколько

еще убрано деревьев, хотя, по словам Елены Хатламаджиян, раньше это всегда указывалось.

Вместо зеленого уголка — бетон

По словам соосновательницы «Городского патруля», зеленый уголок превратили в стройплощадку — все закатывают в бетон. Построили подпорные капитальные стены, полностью перерыл парк, чтобы проложить коммуникации якобы для фонтанов. У общественников же на сей счет другая версия: это сделано для строительства кафе и ресторанов. И когда прокладывали коммуникации, то были фактически подрваны корни всех здоровых деревьев в парке. Это значит, что в ближайшее время они будут сыпаться и падать — еще минус 100 здоровых деревьев.

Что же касается компенсации — высадки саженцев, — то, как считает представитель «Городского патруля», они низкого (второго) класса, многие из них погибли. Это очень тоненькие палочки, и все понимают, что они не смогут компенсировать удаленные многолетние деревья. Например, вместо тополя посадят черемуху или рябину. Тополь, как

известно, рекордсмен по очистке воздуха от примесей. В ответе администрации города Ростова-на-Дону говорится: «Высажено 383 саженца многолетних насаждений (сосна крымская, клен остролистный)».

По подсчетам «Городского патруля», уже убрали минимум 500 деревьев. Но судя по аппетитам строителей, их будет еще больше, и это при том, что по решению прокуратуры Ворошиловского района вырубка деревьев была запрещена в сентябре 2022 года после проверки правоохранителей. Об этом говорится в представлении районной прокуратуры от 9 сентября 2022 года директору МБУ «Парк культуры и отдыха «Дружба» Ирине Коршиковой.

Примечательно, что в техзадании написано, что «процент озеленения территории парка не должен быть уменьшен в результате разработки проекта». Сейчас этот процент вместо положенных по нормативам 70 достиг уже 50. До реализации проекта в парке было около двух тысяч деревьев, а сколько их останется на момент завершения благоустройства — большой вопрос. Поэтому «Городской патруль» хотел бы, чтобы прошло выездное заседание всех заинтересованных в этом лиц, чтобы оценить нанесенный строителями ущерб. Но пока эту инициативу никто не поддержал. Сейчас зайти на территорию парка нельзя, так как проход закрыт для всех.

Ростовчанка Анна Чухакина вспоминает, как эти деревья еще только сажали, и ей больно видеть, что они не прожили и половины своей жизни. «С такой любовью эти деревья искали, саженцы со всего Союза подбирали. Тополь почти все «мальчишки», специально, чтобы пуха от них не было, — и их под нож пустишь», — говорит она.

Временем работы продолжают — ведется укладка тротуарной плитки, монтируются подпорные стены с последующими штукатуркой и отделкой, прокладывают кабель для электроснабжения, идет монтаж опор освещения, устанавливаются малые архитектурные формы на территории пляжа «Дружба» и парка.

В результате благоустройства появятся новые детские площадки, современный спортивный кластер, где расположатся тренажеры, велодорожки, площадки для занятий баскетболом, футболом, будут установлены уличные шахматные столы и шахматная беседка, организована открытая книжная зона «Читайка» с ночным освещением.

Все это, конечно, замечательно. Но жители и представители общественности Ростова беспокоит вопрос: смогут ли ростовчане и гости города, как в прежние времена, прийти в парк, любоваться деревьями и пернатыми?

щения и скамейки. Раньше жители и гости города любили фотографироваться на мосту на фоне храма; теперь таких желающих наверняка прибавится.

В городе Чапаевске главный парк носит имя этого знаменитого героя Гражданской войны. Проект реконструкции парка несколько раз участвовал во Всероссийском конкурсе, организованном Минстроем с целью благоустройства малых городов и исторических поселений. Наконец, в прошлом году он стал одним из победителей конкурса и получил федеральное финансирование — 95 млн рублей.

По данным регионального министерства энергетики и ЖКХ, работы на объекте начались с опилок сухих и сорных деревьев, демонтажа старого асфальтового покрытия и вывоза мусора. Проект благоустройства разработан с учетом пожеланий местных жителей. Парковая территория станет многофункциональным пространством, разделенным на зоны отдыха для разных категорий граждан — активную для детей и молодежи, более спокойную для взрослых и тихую для пожилых людей. Всех объединяет обустроенные места для проведения выставок, концертов и ярмарок. Как отметил глава города Александр Кузнецов, должно получиться комфортное современное пространство, которого в городе еще не было.

стройству идет полным ходом. Особенно же сквера станет скульптура Кота Ученого из пушкинской сказки.

Повушено новый вид приобретает небольшой мост в переулке Первомайском. Эта территория благоустраивается также по решению горожан. Мост отремонтировали, у него появились новые секции, рядом с ним установлена кованая арка в виде сердца, а возле нее обустроены тротуар и асфальтовая площадка, где вскоре появятся опоры освеще-

Проект преобразует города

Нацпроект «Формирование комфортной городской среды» активно реализуется в Самарской области

Татьяна ТОРГАШОВА

Город на Волге Жигулёвск энергично и деятельно преобразует свои общественные пространства. За время существования программы по формированию комфортной городской среды он обновил 51 территорию, в этом году к ним добавятся еще девять: три променады — прогулочные пешеходные зоны, один бульвар, площадки у бассейна «Атлант», у Центра культуры в микрорайоне Моркваша и у ДК «Юбилейный», а также Парк военной техники и рекреационная зона в селе Зольное, входящем в черту города.

Традиционными элементами практически для всех объектов стали пешеходные до-



рожки, скамейки, освещение, новое озеленение и цветники. У бассейна «Атлант» помимо этого появятся спортивная и детская площадки, у Центра культуры — уличная сцена, беседка и перголы, а в Парке военной техники, о чем говорит само название, — техника, используемая в армии, о ее выделении муниципалитет договаривается с Минобороны.

В городе Отрадном почти 4 тыс. жителей проголосовали за создание нового сквера у нефтяного техникума. Работа по его об-

НЕДВИЖИМОСТЬ



Были б деньги, жил бы в Сочи

Курортная столица России собирает «сливки общества»



Оксана САМБОРСКАЯ

Сочи обогнал Москву по доле высокобюджетного жилья и занял первое место в стране: Доля элитных и премиальных проектов на главном российском курорте к 2024 году достигла почти 35%, тогда как Москва она не превышает 22%, отмечают эксперты премии Urban.

С 2020 года, говорят в Urban, объем предложения в рамках дорогих классов утроился, достигнув отметки в 3,4 тыс. лотов совокупной площадью 163,6 тыс. кв. метров: пять лет назад этот показатель составлял 54,3 тыс. кв. метров. Также если пять лет назад стоимость всех сочинских объектов элит-, премиум- и бизнес-классов оценивалась в 22,1 млрд рублей, то теперь в 6,7 раза больше — в 148,4 млрд рублей. На рубеже 2019-2020 годов в Сочи было лишь четыре новостройки, где средняя цена квадратного метра превышала 500 тыс. рублей. Сейчас таких адресов 31, причем в 16 случаях средняя цена «квадрата» выходит за пределы миллиона.

По словам учредителя и CEO проектов Urban Ольги Хасановой, среди наиболее существенных внутренних факторов, повлиявших на бурное развитие высокобюджетного сегмента в Сочи, — резкий рост вложений в новостройки с дорогим и сверхдорогим предложением, запуск ряда масштабных комплексов, смещение интереса от реконструкции к новому строительству. К внешним факторам эксперт относит значительный приток состоятельных туристов — как проживающих сезонно, так и постоянно работающих удаленно. «Сочи во многом стал безальтернативным по уровню и разнообразию возможностей российским курортом, который сместил в приоритетах обеспеченных людей такие лидирующие туристические направления, как Индонезия, ОАЭ, Таиланд, Турция и т. д.», — говорит Ольга Хасанова.

Есть и другие причины, повлиявшие на развитие Сочи и, соответственно, на интерес состоятельной покупательской аудитории. К ним заместитель коммерческого директора федерального девелопера «Неометрия» Анна Сапегина относит новый городской генеральный план и комплексный подход к застройке, что положительно отражается на развитии всего города. «В настоящее время Сочи — ключевой город Юга России с точки зрения развитой городской инфраструктуры и лидерства среди курортных направлений. Многие покупатели выбирают жилье именно здесь с целью постоянного или сезонного проживания, другие же рассматривают лоты

как хорошую инвестицию», — отмечает Анна Сапегина.

Еще одно важное решение — введение моратория на строительство в 2021 году, по мнению руководителя отдела продаж Grand Royal Residence Юрия Логачева, сказавшееся на качестве проектов, определив основные критерии элитной недвижимости в городе, — историческая ценность и грамотное использование потенциала территории, в том числе инфраструктурное наполнение.

Новые люди

Изменился и портрет состоятельного покупателя. В 2024 году, отмечают в FIVE Development, большинство покупателей — семейные состоятельные мужчины в возрасте от 40 до 60 лет (60%). География включает в себя жителей Москвы (31%), Сочи (16%), Новосибирска (13%) и других регионов России. Чаще всего элитную курортную недвижимость покупают представители сферы строительства (21%), добывающей отрасли (10%), сегмента HoReCa (6%) и услуг для бизнеса (6%).

Появилась и новая категория покупателей — криптоинвесторы. Как отмечают в компании, в 2024 году в разделе «источник дохода» у покупателей появился новый активно растущий блок владельцев криптовалюты, составивший 10% от общего показателя. Сформировался новый профиль деятельности — криптоинвестиции: в период максимального роста цены биткоина в 2021 году цифровые инвесторы начали массово переводить полученную прибыль в квартиры в «Москве-Сити», а сегодня, говорят в FIVE, наблюдается переход покупателей из столицы в Сочи, что связано с появлением и активным развитием на курорте элитного сегмента недвижимости, а также с повышением инвестиционной привлекательности лотов в связи с ростом внутреннего туризма.

Законом о цифровых финансовых активах и цифровой валюте закреплено право россиян держать средства в криптовалюте, но запрещено ее использование для оплаты товаров или услуг. После получения дохода на бирже цифровая валюта переводится в фиатную и инвестируется в менее волатильные активы, такие как недвижимость.

«Признанная финансовым активом в 2021 году цифровая валюта на данный момент — тренд, объединяющий поколения. Сегмент все чаще пополняется инвесторами, увидевшими в цифровой валюте достойную альтернативу акциям, драгметаллам и предметам искусства. Те, кто вложил часть средств в виртуальные денежные единицы в 2022 году, сей-

час выводят зафиксированную прибыль и ищут для сохранения капитала стабильные активы, главным из которых всегда была и остается элитная недвижимость», — говорит коммерческий директор FIVE Елена Кабешева.

Ваш выход

Возможности Сочи оценили не только покупатели, но и девелоперы. Из города, где преимущественно строили местные компании среднего размера (почти 80% рынка в 2020-м), Сочи стал топовым элитным курортом, конкурирующим с мировыми столицами туризма. Это привлекло крупнейшие девелоперские компании России, входящие в топ-100 Единого ресурса застройщиков: их доля выросла с нуля до 23%, подсчитали аналитики премии Urban. Активизировались и ведущие игроки регионального уровня, увеличив свою долю в 2,5 раза.

«Постоянно растущий туристический поток и беспрецедентное по масштабу развитие рекреационной инфраструктуры Сочи после Олимпиады-2014 дали мощный толчок расширению и модернизации рынка недвижимости. В совокупности с возможностью реализации комплексных проектов разного формата, в том числе санаторно-курортного, и с уникальными природными условиями это сделало Сочи наряду с двумя российскими столицами привлекательным для девелоперских компаний разного уровня. Начало строительства огромных по своим масштабам гостиничных комплексов и проектов сервисных апартаментов вместе с выходом

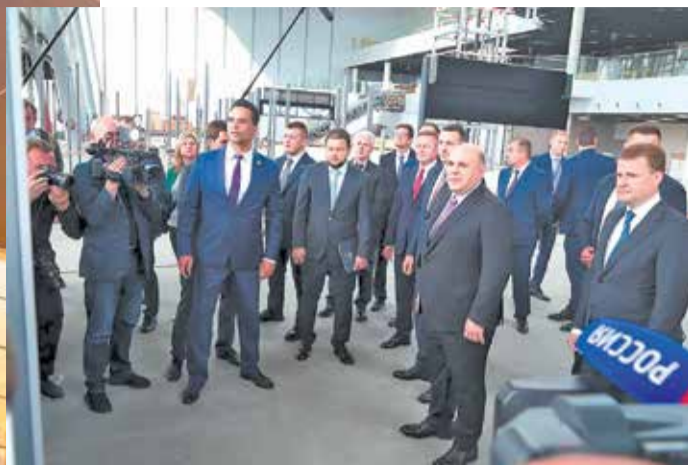
Эксперты отмечают, что в ближайшее десятилетие город ожидает серьезная инфраструктурно-логистическая трансформация, которая привлечет сюда больше инвестиций, а также крупных игроков с масштабными проектами. Будущее Сочи, по мнению Елены Кабешевой, связано именно с комплексными проектами, которые будут драйверами развития территории.





ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Формирование предмета закупки строительных работ



Восточные ворота

Ввод в строй терминала международных авиалиний аэропорта Хабаровск намечен на 2025 год

Оксана САМБОРСКАЯ

На этой неделе в рамках поездки по Дальнему Востоку премьер-министр страны Михаил Мишустин ознакомился с ходом строительства терминала международных авиалиний аэропорта Хабаровск. После ввода терминала в эксплуатацию Международный аэропорт Хабаровск имени Г. И. Невельского станет крупнейшим на Дальнем Востоке.

Через аэропорт осуществляются регулярные и чартерные пассажирские перевозки по более чем 40 направлениям, обеспечивающие связь с центральной частью России и другими регионами ДФО, выполнение социально значимых маршрутов в труднодоступные населенные пункты российского Дальнего Востока, а также международные перелеты.

Аэропорт может принимать воздушные суда почти при любых погодных условиях. Это один из шести аэропортов России, имеющих сертификат девятой (высшей) категории по противопожарному обеспечению полетов и объектов инфраструктуры, по поисковому и аварийно-спасательному обеспечению.

В настоящее время при участии частных и государственных инвестиций реализуется программа комплексного развития аэровокзальной и аэродромной инфраструктуры.

В частности, уже построен терминал внутренних авиалиний площадью 27,7 тыс. кв. метров с 24 стойками регистрации, 7 эскалаторами, 6 выходами на посадку. Для удобства пассажиров, в том числе маломобильных, установлены 12 лифтов различного назначения. Общий бюджет проекта составил 5 млрд рублей. Строительство велось

с марта 2018-го по сентябрь 2019 года при финансовой поддержке госкорпорации «ВЭБ.РФ» и принадлежащего ей Фонда развития Дальнего Востока. Сегодня терминал совмещает в себе внутренние и международные рейсы (на Дальнем Востоке России такой аэропорт был только во Владивостоке).

По второму этапу развития аэровокзальной инфраструктуры в августе 2021 года начато строительство международного терминала по проекту немецкого бюро WPI|ARC. С учетом существующих ограничений в зоне обслуживания пассажиров новый терминальный комплекс было решено возвести на месте существующего терминала 1965 года и VIP-терминала. Первоначально архитекторы предлагали сохранить VIP-терминал 1954 года, но после сноса соседнего здания началась просадка грунтов и он пришел в аварийное состояние.

Сдать в эксплуатацию терминал предполагается в первой половине 2025 года. Проект реализуется с привлечением заемных средств ведущих организаций развития — «ВЭБ.РФ» и «ВЭБ.ДВ».

Площадь международного терминала — 20,5 тыс. «квадратов», пропускная способность — 600 пассажиров в час. Терминал будет оснащен двумя телетрапами, 7 лифтами различного назначения, 6 эскалаторами, двумя уровнями автоматизированной обработки багажа и 11 стойками регистрации. Пропускная способность нового терминала позволит обслуживать до миллиона пассажиров международных направлений ежегодно.

Общий объем инвестиций в проект составит 6,1 млрд рублей, три из которых предоставляет «ВЭБ.РФ». На сегодняшний день готовность объекта составляет 85%. Завершаются отделочные работы, производится установка лифтов и эскалаторов, системы обработки багажа, технологической мебели, проводятся укладка плитки, асфальтирование.

Изначально строительство международного терминала должно было завершиться в 2023 году, но планы пришлось изменить из-за проблем с логистикой. Часть технологического оборудования не-

ходимо было импортозаместить: вместо финских лифтов и эскалаторов здесь будет работать китайская компания Brilliant Elevator. Телетрапы закуплены у китайской CIMC Tianda: ее продукция занимает 40% мирового рынка. Также уже доставлено и ждет начала монтажа досмотровое оборудование Nuctech, зарекомендовавшее себя во многих аэропортах, в том числе в Москве (во Внуково), Сочи и Краснодаре.

Для зоны получения багажа будет использовано российское оборудование от компании «Конветроник», которая является, что немаловажно, разработчиком программного обеспечения для этой техники.

Также в стадии реализации, в том числе за счет внебюджетных источников, находится проект строительства приаэропортового гостинично-делового комплекса на 150 номеров. Работы планируются завершить к 2025-2026 годам. Общий объем инвестиций в проект составляет около 1,3 млрд рублей. В рамках территории опережающего развития «Хабаровск» заключено соглашение об участии в проекте одного из крупнейших гостиничных операторов — Cosmos Hotel Group.

Справочно

■ Развитие авиационного сообщения в Хабаровске началось с открытия гидропорта на берегу Амура в 1929 году. По мере роста спроса на авиaperевозки к концу 30-х годов прошлого века был построен новый аэродром, к 1954 году включивший новую взлетно-посадочную полосу и терминал. Спустя десятилетие открылся второй терминал, а к ЭКСПО-70 аэропорту был присвоен статус международного и выполнен первый полет в Японию. В феврале 1977 года в Хабаровске совершил экспериментальную посадку сверхзвуковой пассажирский самолет Ту-144. В 1970-1980-х аэропорт стал частью культурной жизни города благодаря ресторану «Аквариум» на его территории, в котором проходили регулярные музыкальные выступления, играли джаз, можно было попробовать редкие для того времени блюда и импортные напитки в баре. В 1992 году появился новый терминал, но уже вскоре он перестал отвечать требованиям времени. В 2009-м владелец аэропорта «Альянс-Пром» провел тендер на разработку генерального плана, победителем в котором стала корпорация «Международный аэропорт Инчхон» (Incheon International Airport Corporation). Генеральный план включал в себя прогноз развития аэропорта, план землепользования в зоне аэропорта, план строительства по каждому этапу реализации проекта, финансовую модель оценки инвестиционной привлекательности проекта и план финансирования с учетом требований потенциальных инвесторов. Для реализации проекта создан консорциум «Инчхон» — компания «Дэу Инжиниринг» (Daewoo Engineering Company). В 2015-2018 годах прошла реконструкция ИВПП-1 с частью перрона и рулевых дорожек.

