

Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№45 (10822) 29 ноября 2024

Индикаторы риска

**Лифтовики
предпринимают меры
для ускоренной
перезагрузки отрасли**

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве состоялась XVII Всероссийская конференция работников лифтового комплекса. Ее организаторами выступили ведущие отраслевые организации — Российское лифтовое объединение и Национальный лифтовой союз (НЛС). В течение трех дней работы форума представители 102 организаций из 50 городов России обсудили наиболее актуальные проблемы отечественного лифтостроения — от контроля и надзора, производства оборудования, подготовки кадров и тарификации работ до вопросов замены лифтов при капремонте многоквартирных домов (МКД) и стандартизации.

Позицию законодателей по наиболее актуальным проблемам отрасли представила заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. По ее оценке, ситуация с заменой лифтов МКД близка к критической, и в имеющихся реалиях это сложная и нерешаемая задача, ведь, согласно принятым планам, до 2030 года надо заменить 140 тыс. подъемников, исчерпавших срок службы. Между тем ежегодно свой ресурс дополнительно вырабатывают 10 тыс. единиц лифтового оборудования, тогда как число замен в домах составляет в среднем порядка 16 тыс. Таким образом, на обновление лифтового парка имеющимися темпами уйдет не менее 23 лет.

«Конечно, вопрос упирается в основном в деньги, так как замены лифтов в МКД осуществляются практически исключительно в рамках программ капитального ремонта, но в большинстве регионов взносы населения на эти цели ниже экономически обоснованного уровня, а стоимость лифтов постоянно растет. Особенно это касается домов, где люди накапливают средства на ремонты на спецсчетах. Поэтому, к сожалению, на собранные деньги поменять лифты возможности нет», — констатировала депутат.

В региональной ответственности

В течение довольно долгого времени обсуждалась возможность господдержки обновления парка подъемных устройств в МКД. В итоге правительством было принято нашедшее отражение в проекте бюджета на 2025-2027 годы решение о списании регионам 2/3 ранее выделенных им кредитов.

с. 6 →



В новых условиях

**Нацпроект «Инфраструктура для жизни»
был представлен в Совете Федерации**

Алексей ТОРБА

На состоявшемся на прошлой неделе заседании Совета Федерации в рамках «правительственного часа» зампред правительства России Марат Хуснуллин представил национальный проект «Инфраструктура для жизни», который, по его словам, объединяет целый ряд документов, в том числе Стратегию пространственного развития, Стратегию развития строительной отрасли, национальный проект «Эффективная транспортная система» и ряд других нацпроектов.

Много или мало?

Прежде всего, Марат Хуснуллин обратил внимание сенаторов на то, что обеспеченность граждан жильем, составляющая сейчас примерно 29,5 кв. м на человека, должна возрасти к 2030 году до 33, а к 2036 году — до 38 «квадратов». По этому показателю

мы собираемся обогнать страны Прибалтики, где он составляет 35 кв. м, но по-прежнему будем отставать от развитых стран Европы и от Китая, в которых обеспеченность граждан жильем сейчас 40 и 43 кв. м соответственно. Тем не менее, вице-премьер отметил, что, выполнив поставленную в нацпроекте задачу, через 12 лет мы приблизимся к европейскому уровню. Причем для достижения запланированных показателей надо продолжать ежегодно вводить не менее 100 млн кв. м жилья.

Отвечая на вопрос сенатора Мухарбия Ульбашева о мерах поддержки строительной отрасли, Марат Хуснуллин прежде всего отметил, что сохранены семейная ипотека, ипотека на Дальнем Востоке и на новых территориях. «Мы не сократили наши инвестиционные программы, то есть адресные федеральные деньги. Нам удалось, несмотря на все сложности, объем финансирования на содержание и ремонт дорог даже чуть увеличить.

Адресную инвестиционную программу мы смогли сохранить, эти деньги у нас есть», — констатировал вице-премьер.

Он также сообщил о подготовке ряда решений по упрощению и продлению антикризисных мер, которые принимались, начиная с пандемии. Кроме того, по его словам, сейчас разрабатываются альтернативные механизмы финансирования. Например, вице-премьер будет выходить с предложением в Госдуму и Совет Федерации законодательно ввести право на расщепку от застройщика. Будут приняты меры для того, чтобы развивать ссудо-сберегательные кассы и навести, наконец, порядок с кооперативами. Ряд законодательных мер планируется направить на сокращение инвестиционно-строительного цикла, оказание помощи в получении земельных участков, залогов, градостроительной документации.

с. 2 →

с.1 → **Возрастает роль транспорта**

Нацпроект предусматривает строительство 124 млн кв. м нежилых недвижимости, большого количества детских садов, школ, мощностей по водо- и теплоснабжению. Докладчик отметил, что, не модернизируя коммунальную инфраструктуру, во многих населенных пунктах страны невозможно будет реализовать планы по жилью и по обновлению городов. «Поэтому тут прямая связь: занимаясь обновлением жилого фонда, конечно, будем обновлять всю инфраструктуру. И мы впервые смотрим здесь еще и дороги, потому что дороги, транспорт прямо влияют на то, где люди будут жить. Если будут хорошие дороги и транспортная доступность, то может больше количество людей жить за городом», — отметил Марат Хуснуллин. Из-за высокого значения транспортной обеспеченности для развития городов впервые в одном национальном проекте объединены и дорожное строительство. К 2030 году планируется привести в нормативное состояние 85% федеральных дорог и опорной сети, по которой движется основной поток, выделив основные маршруты, в том числе международные, а также 60% региональных дорог.

Характеризуя 12 основных проектов, входящих в нацпроект наряду с развитием коммунальной инфраструктуры, докладчик уделил большое внимание развитию федеральной сети, общественного транспорта и Центрального транспортного узла (ЦТУ): «Считаем, что в части общественного транспорта, особенно в ЦТУ, можем отработать так (есть успешная модель Москвы и Московской области), чтобы скоростной транспорт доходил до всех городов Центрального федерального округа». Кроме того, вице-премьер полагает, что необходимо запустить дополнительное движение на юг, и во всех городах, где есть железнодорожная инфраструктура, использовать ее как общественный транспорт.

«Живой» механизм

Новый нацпроект предусматривает повышение к 2030 году качества среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30%. В этой связи Марат Хуснуллин подчеркнул, что в выбранных 2 155 опорных пунктах будет осу-

В новых условиях

ществлять приоритетное финансирование дополнительно в рамках национальных проектов. «То есть мы будем финансировать всю страну на стандартном уровне, который есть, но на эти выбранные опорные пункты будут дополнительные средства выделяться в первую очередь», — пояснил вице-премьер. Отвечая на главные вопросы, волнующие парламентариев, — как будут распределяться эти средства и кто определяет сегодня опорные пункты, он сообщил, что определяют их губернаторы: именно они вносят для утверждения список «опорников» в правительственную комиссию, которую возглавляет штаб.

Докладчик не исключил возможность изменений в списке опорных населенных пунктов: «Он живой, этот список. Вот вчера у меня был губернатор Приморского края. Он говорит: «Я посмотрел, мне часть пунктов не нужно включать». Кто-то, наоборот, говорит: «Нам нужно довключить». Поэтому этот живой механизм. Будем его реализовывать», — уточнил Марат Хуснуллин.

Затем он перешел к мастер-планированию. «Задача — сделать 200 мастер-планов», — сообщил вице-премьер. По его словам, мастер-план должен стать документом, упрощающим градостроительную деятельность, потому что сокращает инвестиционно-строительный цикл мешают ограничения в действующем Градостроительном кодексе.

Как доложил Марат Хуснуллин, чтобы модернизировать коммунальную инфраструктуру, с каждым регионом до конца года намечено подписать меморандум, определяющий несколько источников финансирования. «Мы договорились, что инвестиционные бюджетные кредиты, списание задолженности (а это 1 100 млрд на все регионы), возврат денег с ранее полученных инвестиционных кредитов (не менее 50%) должны пойти на модернизацию коммунальной инфраструктуры», — пояснил вице-премьер. В то же время, он отметил, что коммунальная инфраструктура — одна из немногих отраслей, если не единственная, которая ветшает быстрее, чем в нее

вкладываются финансы. «Но благодаря тем средствам, которые мы сейчас предусмотрели, плюс внебюджетным источникам, мы надеемся в течение года-двух этот тренд переломить», — заявил вице-премьер и добавил, что для этого потребуются внести в законодательство ряд серьезных структурных изменений.

Внебюджетные средства будут максимально привлекаться и для формирования комфортной городской среды. Марат Хуснуллин привел примеры, когда благоустройством успешно занимаются меценаты и инициативные граждане. «Тема очень хорошая, деньги у нас под это выделены — даже больше, чем в предыдущие годы, поэтому нам вместе надо реализовывать эту программу, потому что она очень хорошо воспринимается населением», — призвал он.

Шанс для КРТ

Вице-премьер также заявил, что в новой программе расселения аварийного жилья, которая будет запущена в рамках нацпроекта, должен быть изменен уровень софинансирования. «Есть ряд регионов, которые имеют сегодня устойчивые бюджеты, и мне кажется, здесь федеральная доля должна быть минимальной, потому что жилищный фонд — это региональная тема. Если он доведен до аварийного состояния, надо смотреть, как заниматься капремонтом, контролем за проведением капремонта, за содержанием этого дома. Вы сами видите бюджет и сами его утверждаете — мы не можем в таком объеме сейчас выделить средства», — считает Марат Хуснуллин. Кроме того, по его мнению, надо эффективно использовать механизм комплексного развития территорий и активнее задействовать в этой работе инвесторов, особенно в крупных городах.

Марат Хуснуллин обратил внимание сенаторов на восстановление и развитие новых регионов, которые должны выйти на среднероссийский уровень развития до 2030 года.

«Это очень непростая ситуация с учетом того, что они по многим позициям значительно отстают от других регионов. Поэтому работать нужно в разы больше. Мы сейчас имеем гарантированную программу, подкрепленную деньгами — не менее 300 млрд рублей в год. Мы интегрировали все нацпроекты, все министерства и ведомства определились, какой объем средств они должны выделять по нацпроекту. Буквально до конца года мы это дождем. И надеемся, что эту ситуацию кардинально изменим», — заверил вице-премьер.



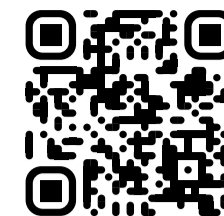
Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель председателя правительства РФ: «Ключевой элемент нашей стратегии — строительство жилья. Мы прикладываем все усилия и считаем, что если сможем с этой задачей справиться, то жилье за собой потянет развитие всего остального. Ежегодно население вкладывает в жилищное строительство 8-10 триллионов рублей, и, конечно, этот тренд надо поддерживать»

Подводя итоги дискуссии, спикер СФ Валентина Матвиенко отметила, что в условиях роста стоимости аренды необходимо принять комплекс мер по развитию съемного жилья, что является мировой практикой. Также, по ее мнению, нельзя отказываться от семейной ипотеки, которая требует разумной актуализации. Кроме того, она подчеркнула необходимость сокращения бюрократических преград, с тем чтобы строительные работы выполнялись в срок: «Нужны меры, чтобы строители выстояли, удержались. Нам не нужны недостроенные дома, недостроенные инвестиционные проекты, которые направлены на развитие экономики. Поэтому требуется точечная, очень нужная системная поддержка отрасли». Валентина Матвиенко заявила, что строителям важно сохранить темпы, как бы это ни было сложно.

фессionalном конкурсе «Строймастер» в четырех номинациях, показав себя при этом уверенно и достойно. На полях Международного форума 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге в октябре НОСТРОЙ и РСО подписали соглашение, закрепляющее амбициозные планы сотрудничества в области профориентации и трудоустройства выпускников, популяризации и повышения престижа строительных профессий. По результатам недавнего опроса входящих в НОСТРОЙ строительных компаний и по их заявкам на стройки России скоро будут направлены около тысячи членов РСО — и это лишь первый шаг. Кроме того, сообщила Елена Парикова, активно прорабатываются несколько направлений взаимодействия по международному сотрудничеству. Это позволит открыть новые возможности как для талантливых молодых людей из России, так и стран СНГ, БРИКС и ШОС.



В рамках круглого стола состоялось подписание соглашения между МООО «РСО» и Ассоциацией «Деловой Центр экономического развития СНГ».



Общественный контроль: есть над чем работать

Взаимодействие властей с народными активистами усовершенствуют



Елена МОРОЗ

Очередное заседание Ассамблеи региональных Общественных советов в сферах строительства и ЖКХ РФ провел в понедельник председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин. В приветственной речи он позиционировал мероприятие как продолжение работы, начатой в октябре в Общественной палате РФ, когда профильные представители 69 регионов подвели итоги пятилетней деятельности и наметили основные задачи на ближайшие три года. В нынешнем мероприятии участвовали уже представители 76 регионов.

Как следовало из речи Сергея Степашина, региональные Общественные советы глубоко погружены в работу на курируемых ими территориях, посещают объекты на местах, контактируют с местным населением, при необходимости подключают журналистов для освещения серьезных проблемных ситуаций и содействия в их решении, разъясняя гражданам новые постановления Минстроя. Кроме того, они разрабатывают инициативные проекты.

От первого лица

В качестве главного докладчика выступил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Ключевой вопрос, стоявший на повестке дня, касался проблем и форм общественного контроля за выполнением госпрограмм в сфере жилищно-коммунального хозяйства и взаимодействия Минстроя с депутатами Государственной Думы и сенаторами Совета Федерации по вопросам развития коммунальной сфе-

ры. Собравшиеся обсудили также тему подготовки объектов ЖКХ к зиме. «Уверенно идем к тому, чтобы все задачи, сформулированные президентом в Указе №309, были реализованы», — отметил министр. — В активном взаимодействии с регионами были отработаны все вопросы, в том числе с учетом предыдущего осенне-зимнего периода, налажен общественный контроль по прохождению подготовки совместно с Общественным советом. В этом направлении мы будем двигаться и дальше».

Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевичев подчеркнул актуаль-

ность контрольной деятельности для всех регионов, поскольку общественный контроль может снять нагрузку с государственных контролирующих органов.

Многогранный интересный опыт общественного контроля в сферах жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства представили также активисты из самых разных уголков России. В выступлениях некоторых спикеров были отмечены креативный подход, ориентир на перспективу. Так, председатель Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми Дарья Шуцалина, рассказавшая о плотном взаимодействии с региональной Общественной палатой и реги-

ональным центром Национального партнерства «ЖКХ Контроль», подчеркнула важность просветительской работы с молодежью в плане повышения экокультуры и привития ей начальных знаний о жилищной экономике.

Анализ и критика

Член Общественного совета при Министерстве строительства и жилищной политики Камчатского края Елена Чебыкина поделилась наблюдением, что «двусторонняя связь» между экспертами ОС и профильным министерством недостаточна, и выразила пожелание, «чтобы Министерство ЖКХ Камчатского края видело в ОС не только стороннего контролера, но и помощника в связях с общественностью, в том числе по разъяснительной работе с гражданами».

Кроме того, Елена Чебыкина подчеркнула необходимость профильного обучения общественников и выразила пожелание видеть «высокую мотивацию участия в таких мероприятиях как экспертов Совета, так и представителей органов власти».

Заместитель председателя Комиссии по общественной экспертизе законопроектов и иных нормативных актов Общественной палаты России Александра Терновцова охарактеризовала деятельность общественных советов при органах региональной и муниципальной власти и, обобщая итоги исследования ОП РФ, заявила, что чем больше в процесс формирования советов вовлечены органы власти, тем советы менее самостоятельны. Она также подчеркнула, что необходимы закон о деятельности советов и оценка эффективности их работы.

«Совместно с Минстроем России мы выделили пять основных проблем в капитальном ремонте, решением которых уже занимаемся. Например, приоритеты видов работ. Мы стараемся, чтобы в первую очередь проводился ремонт конструктивных элементов, в наибольшей степени влияющих на сохранность домов», — заявил гендиректор ФРТ Ильяш Шагнаметов.

Вместе с тем, объемы финансирования работ по капремонту хронически не соответствуют имеющимся потребностям. Во многом это связано с низкими ставками сборов на эти цели. В настоящее время средний размер взноса на капремонт в России составляет 12,6 рубля за квадратный метр, что вдвое меньше необходимой суммы для реализации программы. В связи с этим предлагается внести поправки в процедуру начисления взносов на капитальный ремонт, сделав ее дифференцированной в зависимости от наличия лифтов, нуждающихся в замене.

Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, за 10 месяцев 2024 года в регионах отремонтировано 22 376 многоквартирных домов (МКД) площадью 92,3 млн кв. метров, в которых проживает более 3,5 млн россиян.

«Одна из задач стройкомплеса России — поддерживать многоквартирный жилой фонд в надлежащем состоянии. Жилье постепенно ветшает, становится аварийным. К сожалению, этот процесс невозможно остановить, но очень важно проводить работу по поддержанию нормативного состояния жилья, по продлению срока службы зданий. Самым действенным инструментом для того, чтобы отсрочить ветшание домов, является своевременное проведение капитального ремонта», — сказал Марат Хуснуллин.

По программе капремонта ведется обновление конструктивных элементов зданий и основных их систем — крыш, подвалов, ин-

Почти без замедления

Темпы капремонта в РФ соответствуют прошлогодним результатам

женерных коммуникаций, фасадов, лифтов. С начала года было выполнено 45 284 вида таких работ.

Наибольшее количество домов было отремонтировано в Москве (2 711), Подмосковье (2 201), Санкт-Петербурге (1 136), Самарской области (729), Республике Татарстан (682) и Краснодарском крае (610).

При этом нынешний год юбилейный, так как программа капремонта действует с 2014 года. И суммарно за почти десятилетний срок, с учетом приведенных вице-премьером цифр, ремонтные работы были выполнены примерно в 300 тыс. домов общей площадью более 1 млрд кв. метров, в которых проживают 42,3 млн человек. Учитывая, что на данный момент в региональные программы включено 725,9 тыс. домов с общей численностью проживающих 90 млн человек, мож-

но считать, что с момента старта программы удалось улучшить жилищные условия примерно 47% граждан — жителей домов, в которых основные конструктивные элементы и системы жизнеобеспечения нуждались в ремонте и модернизации.

Отметим, что в прошлом году за 10-месячный срок было отремонтировано 23 262 МКД — почти на тысячу больше нынешнего результата. Однако это небольшое отклонение, и у регионов еще есть время, чтобы увеличить темпы работ.

Как уточнили в ППК «Фонд развития территорий», в настоящее время его сотрудники активно занимаются донастройкой и оптимизацией региональных программ капремонта, совершенствованием нормативной базы, распространением лучших региональных практик проведения работ.

Сергей ВЕРШИНИН

В конце прошлой недели в Исполнительном комитете СНГ прошел организованный Деловым центром экономического развития СНГ и общественной организацией Российской студенческие отряды (РСО) круглый стол «Международный опыт в сфере трудоустройства молодежи», приуроченный к 65-летию движения студенческих строительных отрядов. Порядка 40 участников из 14 стран отмечали ценность опыта, получаемого молодежью в студенческих отрядах.

Заместитель генерального секретаря СНГ Ильхом Нематов подчеркнул, что молодежь является основной генерирующей силой общественного развития и приветствовал возрождение традиций и ценностей молодежных движений. Им, безусловно, нужна всесторонняя поддержка. Так, Деловой центр экономического развития СНГ, по словам его генерального директора Вадима Ганина, стремится выступать мостом для объединения бизнеса, государственных ведомств, общественных ассоциаций и расширения взаимодействия с РСО. Бизнес, уверен председатель Комитета по строительству и архитектуре Делового Центра экономического развития СНГ Константин Авагимов, «может активно помогать интеграции российских и иностранных студентов в экономику РФ, а РСО на летние месяцы успешно трудоустривают российских студентов на стройки за границей».

Командир Центрального штаба РСО Дмитрий Парамонов напомнил, что через школу студенческих стройотрядов с их появлением в 1959 году прошло больше 20 млн человек. Сегодня кроме непосредственно строительных отрядов существуют также хозяй-



Талантливые и амбициозные

Студенческие строительные отряды получают широкую поддержку

ственные, сервисные, медицинские, производственные.

Как подчеркнул заместитель директора Департамента по многостороннему гуманитарному сотрудничеству и культурным связям МИД РФ Степан Кузменков, работа в студенческих отрядах воспитывает ответственность за будущее своей страны, и Российские студенческие отряды — уникальное движение, которое необходимо популяризировать за рубежом путем расширения международных связей.

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Елена Парикова напомнила, что в НОСТРОЙ входит более 100 тыс. строительных организаций из 76 регионов России. Состояние строительной отрасли является индикатором развития эконо-

мики, поскольку стройка генерирует порядка 13% ВВП страны, в ней работает около 6 млн человек. И стройка сейчас уже не прежняя: она цифровая, автоматизированная, роботизированная, повышается производительность труда. «Сегодня серьезно растут темпы и объемы строительства, и насколько же серьезно ощущается дефицит кадров», — подчеркнула она. — Если дефицит инженерно-технического персонала не столь ошутим, то в плане рабочих кадров, специалистов среднего звена очень нужны молодые, талантливые, амбициозные ребята, которые приходят в РСО и готовы приходить завтра на строительные объекты».

НОСТРОЙ, как сообщила Елена Парикова, уже два года тесно взаимодействует с РСО по вопросам профориентации. Так, представители РСО приняли участие в национальном про-

РОССЕТИ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

РЕМОНТ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

МОСКВА,
УЛ. ВАВИЛОВА, 75
USLUGI@ROSSETIMR.RU

СВЕТЛАЯ ЛИНИЯ: 8 800 220 0 220 #6

С НАМИ - НАДЕЖНО!

ЭКСПЕРТИЗА

Алексей ТОРБА

Под государственной охраной в России сейчас находится более 156 тыс. объектов культурного наследия (ОКН), и каждый год число их возрастает. На финансирование мероприятий по их сохранению в государственной программе «Развитие культуры» в 2025-2027 годах предусмотрено 45,3 млрд рублей. Очень многое зависит здесь от специалистов, проводящих государственную экспертизу ОКН. Неслучайно первым принятым в первом чтении законопроект, внесенным созданной при Комитете Совета Федерации по науке, образованию и культуре рабочей группой, стал документ, закрепляющий за Министерством культуры РФ полномочие по установлению порядка аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы.



В ответе за наследство

Упорядочивается аттестация специалистов, проводящих экспертизу ОКН

На заседании нижней палаты парламента по этому вопросу отмечалось, что в настоящее время таких экспертов в стране не хватает, поскольку определением исторической, архитектурной, мемориальной и градостроительной ценности ОКН занимаются всего 630 человек. С 2010 года аттестацию по проведению историко-культурной экспертизы проводило Министерство культуры, но в апреле 2024-го было принято новое постановление правительства, в котором эти полномочия Минкульту не были предусмотрены. Теперь в законопроект полномочия ведомства по проведению государственной историко-культурной экспертизы определены не в постановлении правительства, а в Федеральном законе от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Как отмечалось на заседании, важно ко второму чтению добавить еще одно полномочие — саму аттестацию экспертов, по аналогии с реставраторами, полномочия по аттестации которых прописаны в законе №73-ФЗ.

Оксаны Дмитриевой, которая на практике в Санкт-Петербурге сталкивалась со специалистами, в рамках историко-культурной экспертизы по разным основаниям выносившими вердикт, позволявший сокращать охранные зоны, сносить памятники, признавать их неисторическими, после чего начинались градостроительные скандалы. Однако механизм отмены аттестации таких экспертов отсутствует. Как рассказала Оксана Дмитриева, выдача экспертизы в угоду заказчику с нарушением моральных, профессиональных и законодательных норм совершается довольно часто. Но даже после того, как такая экспертиза отменена судом и отменено разрешение на строительство либо на сокращение охранной зоны, производивший ее эксперт продолжает осуществлять прежние функции. «Поэтому

должны быть прописаны процедура, критерии, по которым можно не только аттестовать эксперта, но и отозвать аттестацию», — считает Оксана Дмитриева. Это предложение особенно актуально в связи с тем, что 13 ноября Госдума приняла Федеральный закон «О внесении изменения в статью 42 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», согласно которому на Санкт-Петербург распространено право проводить экспертизу проектной документации в отношении отдельных объектов, отнесенную к федеральным полномочиям. В документе, в частности, сказано, что предлагаемые изменения в закон позволят сократить сроки реализации приоритетных для Санкт-Петербурга проектов, что, в свою

очередь, будет способствовать его более динамичному развитию, улучшению качества жизни горожан и совершенствованию регионального законодательства в области градостроительства и охраны ОКН. «Реализация проектов строительства в историческом центре Санкт-Петербурга в подавляющем большинстве случаев затрагивает отношения, охраняемые законодательством об ОКН, при этом в зону воздействия строительства попадают ОКН разного уровня принадлежности. Особенно остро проблема проявляется при проведении работ на инженерных сетях Санкт-Петербурга, когда в зону влияния строительных работ на линейном объекте могут одновременно попадать сразу несколько ОКН различного уровня принадлежности. Необходимо отметить, что согласно сведениям из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на территории Санкт-Петербурга ОКН федерального значения расположено значительно больше, чем на территории Москвы (3 726 и 2 763 соответственно). Необходимо прохождения государственной экспертизы проектной документации в федеральном автономном учреждении «Главное управление государственной экспертизы» не добавляет оперативности реализации проектов с учетом высокой степени износа инженерных коммуникаций в Санкт-Петербурге. Их замена является одним из приоритетных для городского хозяйства направлений деятельности» — сказано в пояснительной записке.

Понятно, что внесенные в законодательство изменения позволят существенно сократить сроки проведения экспертизы проектной документации ОКН в Северной столице. Но при этом федеральный орган исполнительной власти, коим является Минкульт, необходимо уполномочить аттестовывать экспертов, проводящих государственную историко-культурную экспертизу как в Санкт-Петербурге, так и во всех других российских городах.

ЭКСПЕРТИЗА

Безопасность и качество

В чем особенности современной госэкспертизы строительных объектов

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

26 ноября 2024 года Санкт-Петербургский Центр государственной экспертизы (ЦГЭ) отметил свое 15-летие. За эти годы ЦГЭ стал не только гарантом качества проектной документации, безопасности и надежности строительства в Санкт-Петербурге, но и лидером цифровой трансформации строительной отрасли. В интервью «Стройгазете» директор учреждения Ирина КОСОВА рассказала о главных достижениях, вызовах и планах на будущее.

Ирина Владимировна, какова главная миссия ЦГЭ?

Основная задача нашего Центра — обеспечить высокий уровень качества проектной документации для целей дальнейшего строительства надежных, безопасных и современных объектов. Мы проводим тщательную экспертизу проектной документации, чтобы убедиться, что она полностью соответствует действующим градостроительным нормам и правилам. При этом мы стремимся к оптимизации стоимости строительства, чтобы сделать его доступным и эффективным.

Можете рассказать о показателях работы в цифрах? Каков экономический эффект от вашей работы за 15 лет?

За годы работы специалистами ЦГЭ рассмотрено около 12 тыс. строительных проектов, в том числе сотни объектов жилищного строительства, детских садов и школ, спортивных сооружений, объектов здравоохранения и культуры. Кроме того, значительный объем рассмотренных проектов занимает инженерная инфраструктура — газопроводы, водопроводы, электросети, системы отопления, дороги, сети связи и иные линейные объекты. Экспертиза помогает избежать дорогостоящих ошибок уже на этапе проектирования. Выявление и устранение недочетов на ранних стадиях позволяет сэкономить средства на строительстве и избежать проблем в будущем. Таким образом, ЦГЭ не только обеспечивает безопасность, но и способствует оптимизации

бюджета строительства. Силами специалистов учреждения для бюджета Санкт-Петербурга за эти годы сэкономлено свыше 252 млрд рублей.

Для нас важны не только формальные результаты, такие как количество проверенных проектов, но и реальный вклад в повышение качества и безопасности строительства. Мы гордимся тем, что наши экспертные заключения помогают создавать современные, надежные и комфортные объекты, которые будут служить долгие годы.

Расскажите о каких-нибудь интересных проектах, над которыми работали эксперты ЦГЭ.

Их много! Например, мы принимали участие в реализации таких проектов, как комплекс зданий производственной базы и фондохранилища Государственного Эрмитажа, развязки на Западном скоростном диаметре, Концертный зал Мариинского театра. А еще — в подготовке к крупным спортивным событиям, например, Кубку конфедераций 2017 года и Чемпионату мира по футболу 2018-го. Мы помогли создать исторический парк «Россия — моя история», трамвайную сеть для современной трамвая «Чижик», новые корпуса для Госпиталя ветеранов войн, а также развязку для нового моста через Неву (Большой Смоленский мост).

Какие изменения произошли в работе Центра за последние годы?

Безусловно, это цифровизация услуг и внедрение современных информационных технологий и сервисов. С 2017 года все услуги учреждения полностью были переведены в электронный вид, что позволило нам ускорить процесс экспертизы и повысить ее качество. Абсолютно для всех, вне зависимости от возраста специалистов и их профессиональной подготовки, это был сложный процесс, но вместе мы справились.

Мы одним из первых в стране начали внедрять в свою деятельность технологии информационного моделирования (ТИМ). После тщательной подготовки в 2020 году ЦГЭ выдал первые в России положительные заключения с

цифровыми информационными моделями площадного (детский сад) и линейного (внутриквартальные наружные инженерные сети) объектов.

Сегодня наш Центр является одним из лидеров цифровой трансформации в отрасли, и мы гордимся этим.

Какие вызовы стоят перед ЦГЭ сегодня?

Одними из главных вызовов являются постоянное обновление и расширение знаний и усовершенствование навыков как государственных экспертов, так и других специалистов учреждения. Строительная отрасль развивается очень быстро, и мы должны быть впереди этих изменений. Образование наших работников — один из наших приоритетов. Наши сотрудники регулярно проходят обучение и повышение квалификации в ведущих образовательных учреждениях России, участвуют в отраслевых конференциях и форумах. Кроме того, в учреждении действует внутренняя программа обучения «ЦГЭ. Территория роста», направленная на развитие как личных, так и профессиональных компетенций работников.

Какое достижение ЦГЭ за 15 лет работы является самым значительным?

На мой взгляд, самое важное достижение Центра — это формирование высокопрофессионального слаженного коллектива. Я говорю не только о наших уважаемых экспертах, но и обо всех сотрудниках, которые работают вместе как единый механизм. В настоящее время в Центре трудятся 158 человек, и 35 из них работают здесь с самого основания учреждения. Работники ЦГЭ — очень талантливые. Многие решения, которыми пользуется вся страна, — авторские разработки коллектива учреждения, например, «Календарь экспертизы» или Telegram-бот по вопросам применения ТИМ. Благодаря своему достойному труду на благо развития Петербурга наши работники по праву завоевали доверие и уваже-

ние не только в городе, но и далеко за его пределами. И теперь, оглянувшись назад, мы можем по праву гордиться пройденным путем. Нам всем удалось создать переломное учреждение, ставшее одним из лидеров отрасли, ориентиром для коллег и партнеров. И все это благодаря нашему самому ценному ресурсу — людям, их труду, таланту и профессионализму.

Какие планы на будущее у Центра? Мы планируем продолжить развитие наших информационных систем, чтобы еще больше упростить и ускорить процесс экспертизы. Также мы хотим расширить сотрудничество с другими регионами, чтобы обмениваться опытом и лучшими практиками. И, конечно, мы будем продолжать обучать и развивать нашу команду экспертов, чтобы они были готовы к любым вызовам будущего.

Что бы вам хотелось пожелать коллегам и ЦГЭ по случаю юбилея?

Желаю Центру дальнейшего развития, новых достижений и успехов в реализации самых амбициозных проектов! А коллегам крепкого здоровья, творческих успехов и благополучия!



Advertisement for POLYURETANEXS exhibition. Title: ПОЛИУРЕТАНЭКС. Subtitle: Шестнадцатая международная специализированная выставка. Dates: 25 - 27 марта 2025. Location: Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5. Main sections: Сырье для производства полиуретанов, Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов, Конечная продукция, Услуги, Специальный раздел выставки: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ. Informational support: PLASTINFO, RSC Group, etc. Organizer: Мир-Экспо.

Advertisement for КОМПОЗИТ-ЭКСПО exhibition. Title: КОМПОЗИТ-ЭКСПО. Subtitle: Семнадцатая международная специализированная выставка. Dates: 25 - 27 марта 2025. Location: Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5. Main sections: Сырье для производства композитных материалов, Наполнители и модификаторы, Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов, Технологии производства композитных материалов, Оборудование и технологическая оснастка, Инструмент для обработки композитных материалов, Измерительное и испытательное оборудование, Сертификация, технический регламент, Компьютерное моделирование, Утилизация. Informational support: Compositebook, ORBITA, etc. Organizer: Мир-Экспо.

Advertisement for the Center for State Expertise celebrating its 15th anniversary. Text: ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ. ТРАДИЦИИ. ИННОВАЦИИ. КАЧЕСТВО. 15 лет.

БЕЗОПАСНОСТЬ

с.1 Также существует поручение президента РФ от 4 августа этого года о том, что как минимум половину этих средств надо направить на решение проблем с коммунальной инфраструктурой и, в том числе, на замену лифтов. С одной стороны, это неплохие деньги, так как внебюджетных кредитов регионам списали на 1,2 трлн рублей. Но нужно учитывать, что эти средства весьма неравномерно распределены по субъектам, и некоторые из них ранее и вовсе не брали такие кредиты, опасаясь, что не смогут их отдать. Поэтому эффективность выбранного подхода вызвала сомнения у законодателей, и они предлагали все-таки принять решение о прямом софинансировании замены лифтов из госбюджета. Но пока, учитывая напряженные параметры основного финансового документа страны, правительство на это не идет, придерживаясь позиции, что вопрос обновления лифтового парка находится в зоне ответственности регионов.

«Мы предлагаем возложить на губернаторов персональную ответственность за состояние коммунального хозяйства и МКД, включая их лифтовый парк. А пока в отсутствие достаточных финансовых источников для замены подъемных устройств нам остается только наблюдать за развитием ситуации», — выразила сожаление Светлана Разворотнева.

Коллизии хватают
Выступивший следом президент НЛС Виктор Тишин подробно остановился на текущем состоянии дел в лифтовой отрасли и рассказал о тех проблемах, которые в наибольшей степени беспокоят профессиональное сообщество. Пока у Союза нет данных, что Евразийская комиссия пойдет на продление в 2025 году технического соответствия тех лифтов, которые отработали 25-летний срок. Более того, из-за правовых коллизий на данный момент не ясно, как вводить в строй и подтверждать техническое соответствие действующим нормам безопасности подъемников для инвалидов (их насчитывается 7 тыс.), а также эскалаторов в торговых центрах и других местах (свыше 10 тыс.). «Странение правовых препятствий для полноценной работы этих устройств имеет большую социальную значимость. Мы пытаемся решить этот вопрос путем обращения в орга-

Алексей ТОРБА

С печальной статистикой ознакомились депутаты Государственной Думы в ходе обсуждения проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 20.4 и 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», устанавливающего ответственность за нарушение требований пожарной безопасности при проектировании средств обеспечения пожарной безопасности зданий. Только с 2019-го по 2023 год от пожаров погибли около 41 тыс. человек и еще порядка 43 тыс. человек получили травмы. Потери от огня были бы намного меньше, если бы в штатном режиме всегда срабатывали автоматические системы противопожарной защиты — в этом случае пострадавших в четыре раза меньше, чем в случаях, когда такие системы не срабатывают или работают ненадлежащим образом.

При этом, несмотря на то, что от работоспособности автоматических систем противопожарной защиты во многом зависит жизнь и здоровье людей, действующее законодательство не предусматривает административной ответственности проектировщиков, от правильности решений которых зависит пожарная безопасность зданий и сооружений. И неудивительно, что число пожаров, при которых системы автоматического пожаротушения и защиты надлежащим образом не сработали, постоянно растет: по данным МЧС, количество таких инцидентов увеличилось с 492 в 2021 году до 939 в 2024-м.

Чтобы решить проблему возникновения пожаров, при которых автоматические системы противопожарной защиты неисправ-

Индикаторы риска



АЛЕКСАНДР АЛЕКСОВ / АГН / ФОТОСЪЕМКА



Виктор ТИШИН,
президент НЛС:

За 9 месяцев 2024 года 66,8% установленных и смонтированных в зданиях новых лифтов произведено в России, а 33,2% имеют импортное происхождение. Это соотношение является довольно стабильным на протяжении ряда лет

подъемных устройств достигают предельного срока службы. «Имеющееся количество замен не покрывает уровня «старения» парка, и нужны революционные решения по изменению этой ситуации», — сказал Виктор Тишин.

Он также выразил надежду, что ставка ЦБ не слишком долго продержится на уровне в 21%, а строительный комплекс сумеет адаптироваться к имеющимся условиям и не допустит снижения темпов ввода многоэтажных домов, оборудованных лифтами.

Сигналы неблагополучия

Начальник отдела надзора за подъемными сооружениями Управления государственного строительного надзора Ростехнадзора Александр Жемойдинов проинформировал собравшихся о работе ведомства, подчеркнув, что с момента вступления в силу с 1 сентября постановления №1744 контроль за обеспечением безопасности использования лифтов сформировался в полном объеме. Ведомство законодательно уполномочено проводить внеплановые проверки лифтового хозяйства, поводом для которых являются жалобы и обращения с мест (как правило, от граждан). В последнее время количество таких сигналов растет. Ведомство разрабатывает систему индикаторов, характеризующих наличие рисков при эксплуатации лифтов с нарушением действующих требований и отклонением от заданных параметров. В настоящее время три индикатора риска уже утверждены внутренними приказами, хотя по факту используется только один из них. «Разработка индикаторов риска продолжается, и если вы хотите предложить свои индикаторы, то мы готовы их рассмотреть и в случае одобрения оформить приказом. На вашу помощь тоже рассчитываем», — обратился Александр Жемойдинов к лифтовикам.

Знаковым блоком конференции стало первичное изучение в профессиональной среде плана мероприятий («дорожной карты») по развитию лифтовой отрасли в РФ.

Было подчеркнуто, что в подавляющем большинстве пунктов документа имеют не императивный, а обсуждаемый характер, а для конкретизации и претворения в жизнь ее установок предполагается привлечь экспертное сообщество, что крайне важно.

Вице-президент Ассоциации «Безопасность и качество» Светлана Шевченко представила масштабный проект «Безопасная работа», имеющий целью повышение уровня безопасности труда в различных отраслях, в том числе в сфере лифтового хозяйства. Важной составляющей проекта являются онлайн-мероприятия и Медиафорум по охране труда. Они направлены на повышение осведомленности о современных решениях в области безопасного труда, законодательства, острых вопросов, повышения квалификации и уровня знаний.

Приняв законопроект в первом чтении, законодатели внесли ряд замечаний, которые могут быть учтены при его доработке ко второму чтению. Так, в заключении Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству на данный проект сказано, что предложение об установлении ответственности за повторное совершение административного правонарушения нуждается в дополнительном обсуждении, поскольку согласно пункту 2 части 1 статьи 4.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ) повторность совершения такого правонарушения является отягчающим обстоятельством, что предполагает усиленную административную ответственность по сравнению с первичным фактом правонарушения. При этом в материалах к законопроекту не содержится обоснования необходимости выделения повторного административного правонарушения в отдельное дело. Кроме того, установление административного наказания в виде штрафа с дисквалификацией не согласуется с положениями части 1 статьи 3.3 КоАП РФ, согласно которым штраф и дисквалификация могут устанавливаться и применяться только в качестве основных наказаний, что исключает их одновременное применение. Также, по мнению того же Комитета Госдумы, в дополнительном обсуждении нуждаются изменения, касающиеся упрощения процедуры возбуждения дела об административном правонарушении в сфере пожарной безопасности, поскольку в пояснительной записке к законопроекту отсутствует анализ правоприменительной практики, подтверждающий неэффективность действующего правового регулирования.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Дорогое — значит, хорошее?

В Госдуме обсудили цены на жилье



SHUTTERSTOCK/КОТОВИЧ

В Госдуме на этой неделе состоялась презентация книги «Жилищное строительство и рынок жилья: качество, объем, стоимость как условия развития» в продолжение круглого стола по той же теме, прошедшего 20 мая в Общественной палате Российской Федерации. Помимо материалов круглого стола, основой которого стало исследование «Рост стоимости жилья: причины, предложения, прогнозы», проведенное аналитическим агентством «СМ ПРО», книга содержит его резюме, отзывы, сопутствующие исследования и оценки.

Презентация вновь прошла в формате круглого стола, за которым эксперты обсудили вопросы ценообразования в жилищной сфере: причины роста стоимости квадратных метров, соотношение динамики роста цен на жилье и на отдельные строительные материалы, текущее состояние и перспективы развития строительного рынка РФ.

В заседании приняли участие представители Министра России, Минпромторга России, Минэкономразвития России, Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), региональных министерств и ведомств.

Почему дорожает жилье?

Открывший работу круглого стола зампред Комитета Госдумы по экономической политике Артём Кирыанов напомнил, что, как и в мае, позиция комитета остается неизменной: то, что рост цен на жилье полностью коррелируется с ростом стоимости стройматериалов, — миф. «Проведено большое исследование, и мы видим, что высокая динамика роста цен на новостройки не связана с ростом цен на строительные материалы. При этом доля затрат, не связанных со стоимостью стройматериалов, увеличилась до 54%. Это земля, различные платежи, банковские процедуры», — отметил депутат.

Исполнительный директор «СМ ПРО» Евгений Высоцкий напомнил, что со времени презентации исследования в мае прошло более полугода, за которые не было получено ни одного критического замечания, что подтверждает обоснованность полученных результатов исследования, использованных методологий и источников информации.

«Ни три, ни два года назад, ни сегодня производители строительных материалов и цены на стройматериалы не являются драйвером роста стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья, и в 2025 году не будут являться таковыми», — отметил Евгений Высоцкий. Гораздо большее влияние оказывают другие факторы. Как сообщил спикер, «чтобы это были не фрагментарные высказывания, а системные данные, внесено предложение включить эти показатели в регулярный мониторинг Федеральной службы государственной статистики».

Говоря о росте стоимости жилья, вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз отметил, что у этого показателя есть и положительные стороны: он может восприниматься как индикатор стабильности и развития экономики. «Когда цены на недвижимость растут, это часто свидетельствует о повышении доверия инвесторов к рынку, улучшении макроэкономических условий и росте спроса на жилье», — отметил Антон Мороз. — Способствует росту цен на конечный продукт и стабильности внутри отрасли. Что касается повышения стоимости работ и влияния на этот показатель увеличения стоимости стройматериалов, то это лишь небольшая часть в общей картине». Сегодня, по его словам, ценообразование в отрасли обусловлено изменением экономической обстановки в стране, а также повышением ключевой ставки. «Если смотреть более точно, то стоимость многоквартирных домов складывается из трех основных показателей: строительная себестоимость, стоимость присоединения объекта к сетям инженерного обеспечения и стоимость приобретения прав на земельный участок. В первую очередь, для реального снижения цен на жилье необходимо снижать са-

му себестоимость строительства», — подчеркнул Антон Мороз.

При этом вице-президент НОСТРОЙ отметил, что за неполные 11 месяцев текущего года, по данным мониторинга наблюдений, произошел существенный рост цен на песок (+22%), раствор (+20%), плиты перекрытия (+17%), доску обрезную (+17%), битум, щебень, смеси асфальтобетонные, бетон, блоки из ячеистых бетонов (+14%). Производители обосновывают удорожание своей продукции увеличением цен на сырье, энергоснабители, ростом заработной платы, изменениями в налоговом законодательстве, удорожанием логистики.

В этой ситуации больше всего страдают строительные компании, занимающиеся возведением объектов капстроительства, финансируемых из бюджета: если при коммерческом строительстве рост стоимости перекладывается на конечного потребителя путем повышения цены квадратного метра, то при возведении инфраструктурных объектов удорожание ресурсов «однозначно увеличивает затраты застройщиков, то есть такие затраты «съедают» их прибыль, за счет которой они развиваются. Таким образом, при росте цен на стройматериалы при работах на объектах, финансируемых из бюджета, строители покрывают свои дополнительные затраты, связанные с ростом цен на стройресурсы, из своей прибыли», — объяснил Антон Мороз. Кроме того, отметил он, в НОСТРОЙ проанализировали, как растет цена на строительные материалы относительно официальной фактической инфляции (по данным Росстата). Результат показал, что процент роста цен на отдельные материалы существенно превышает фактическую инфляцию, которая участвует в расчетах начальной максимальной цены контракта на строительно-монтажные виды работ.

Куда расти?

Одним из перспективных для роста сегментов рынка является ИЖС. Но пока малоэтажное строительство связано с определенными проблемами развития инфраструктуры. «Построить детский сад, школу, провести дорогу для коттеджного поселка или объектов ИЖС — гораздо более сложная процедура, нежели для многоквартирного жилого дома», — напомнил Антон Мороз.

Одной из главных гарантий роста строительного рынка, по словам вице-президента НОСТРОЙ, является продолжение крупных государственных программ, направленных на развитие инфраструктуры: модернизация транспорта, трасс, портов, железных дорог, строительство социальных объектов, в том числе возведение доступного жилья в рамках федерального проекта «Жилье».

«С развитием новых технологий и программ, а также с повышением интереса к устойчивому строительству рынок имеет перспективы для роста. Для реализации этого потенциала необходимы стабильные инвестиции, эффективное регулирование и кадровая поддержка», — отметил Антон Мороз. Оптимизм поддерживает и статистика. По данным Росстата, которые привел Антон Мороз, руководители 66% строительных организаций оценили экономическую ситуацию в отрасли как удовлетворительную, 9% — как неудовлетворительную, 14% — как благоприятную, еще 11% не имеют однозначного мнения. В IV квартале 2024 года 68% руководителей строительных организаций не ожидают ее изменения, еще 17% респондентов считают, что экономическая ситуация улучшится, 6% — что ухудшится, а 9% воздержались от ответа.

Вице-президент Российского союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО Максим Федорченко напомнил, что сегодня основное влияние на рынок жилья оказывает отмена льготной ипотеки, и ситуация выглядит тревожно. По его словам, жилье стало недоступно для граждан, не участвующих в льготных дальневосточных, сельских программах или семейной ипотеке. «Если в мае мы говорили, что ставка ориентировочно должна вырасти при отмене льготной ипотеки до 20%, то сейчас видим, что банки уже дают ставку 30%. Я думаю, что надо преследовать граждан от того, чтобы они брали ипотеку, потому что появившиеся схемы «субсидирования от застройщиков», «рассрочки от банков» заманивают граждан. В результате мы получим потенциальных банкротов и обманутых дольщиков!» — предупредил Максим Федорченко.

При существующей рыночной ставке, по его словам, прогнозы на будущее не слишком утешительные: «Сегодня мы видим хорошие цифры сдачи жилья, но в сентябре прошлого года было продано 7 млн кв. метров новостроек, в сентябре этого года — 2 млн кв. метров. Падение продаж составило более двух третей по всем регионам».

В ожидании системных мер

Возвращаясь к теме круглого стола — росту цен на жилье, — Максим Федорченко отметил, что упасть они не могут по очевидной причине: минимальные цены заложены в финансовых планах, согласованных с банками при выдаче проектного финансирования. «Банк, естественно, запрещает продавать дешево, и это хорошо. Страшно подумать, что было бы, если бы некоторые недобросовестные застройщики продавали сейчас по старой схеме, без проектного финансирования. Мы это видели в 2014 году, когда некоторые компании для того, чтобы хоть что-то продать, резко снижали цены. Это породило обманутых дольщиков в огромном количестве. Но серьезное падение цен на жилье наверняка вызвало бы ипотечный, а возможно, и банковский кризис», — отметил Максим Федорченко.

Не может падать и себестоимость, несмотря на то, что на текущий момент действительно почти прекратился рост цен на строительные материалы. Но, подчеркнул Максим Федорченко, за этот год существенно выросла стоимость рабочих ресурсов. Есть и другие причины — увеличение налоговой нагрузки, дополнительные обязательства по строительству социальных объектов, которые возлагаются на застройщиков.

По мнению координатора НОСТРОЙ, в перспективе придется говорить о возобновлении целевой поддержки спроса. По его словам, правительство, Минстрой активно работают над тем, чтобы помочь застройщикам, снижаются административные барьеры, предлагаются довольно простые схемы входа в проекты. «Это очень важная и необходимая работа. Но при отсутствии платежеспособного броска, кому будут нужны наши строительные материалы, наше жилье?» — сказал Максим Федорченко.

По его мнению, необходимо комплексно решать эти задачи, поддерживая баланс спроса и предложения, не допуская перекосов, «потому что этот перекок в любую сторону сразу вызывает негативные экономические последствия».

Алексей ЩЕГЛОВ

На прошлой неделе представители «Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость» (АКОН) и движения «ЯУправдом» провели пресс-конференцию, на которой представили результаты исследования «Тарифы на жилищные услуги для населения по регионам РФ в 2020-2024 годах: темпы роста, индексация, динамика». Как сообщил учредитель движения «ЯУправдом» Сергей Креков, целью исследования было, с одной стороны, выявить логику и особенности тарификации в ЖКХ, а с другой — постараться понять, как повышение тарифов на базовые услуги (вода, электричество, отопление, капремонт, жилищные услуги) сказывается на потребителях. В этих целях исследователи собрали динамику изменения тарифов за 2020-2024 годы в 85 российских субъектах (без учета 4 новых регионов) и провели отчет стоимости обслуживания за этот период наиболее типичной однокомнатной квартиры. В качестве такого модельного объекта недвижимости была взята «однушка» в многоквартирном доме (МКД) с одним проживающим, площадь которой, согласно данным госстатистики, составляет 36,7 кв. метров. При этом вычисление стоимости содержания для владельца такой квартиры велось по действующим в регионах нормативам потребления ресурсов на 2020 год (без учета фактического потребления, которое естественно варьируется), то есть исследовалось воздействие на удорожание обслуживания жилищлоды только тарифной составляющей.

Первым результатом, который получили исследователи, стало выявление того, что в общей стоимости содержания жилья для граждан увеличилась доля коммунальных услуг: если в 2020 году затраты граждан на содержание и ремонт жилья составляли 72,1%, а на капитальный ремонт 27,9%, то в 2024-м — 67,48% и 32,52% соответственно, то есть за четыре года доля капремонта приросла на 4,62%. При этом в 2024 году средняя стоимость жилищных услуг по России достигла 1 252,04 рубля, увеличившись всего на 205,29 рубля за четыре года. Как считает президент Ассоциации АКОН Никита Чупочников, необходимо устранить дисбаланс между ускоренным ростом платы за капремонт и замедленным увеличением платы по статье «содержание и ремонт», так как из-за фактической заморозки последней происходит недофинансирование деятельности УК и ТСЖ и ускоряется износ общего имущества в МКД.

В целом, вышеприведенные данные показывают смещение в структуре трат, в процессе которого коммунальные услуги постепенно

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ рекомендовал Минстрою России подготовить предложения по совершенствованию правил допуска управляющих компаний (УК) на рынок. В своих разъяснениях депутаты указывают, что в первую очередь следует доработать перечни обязательных и добровольных требований к УК.

Необходимо в таких уточнениях возникла после того, как чуть ранее Минстрой России высказался в пользу сохранения и совершенствования действующей системы лицензирования УК в качестве основного и единственного из трех предложенных вариантов развития рынка управления многоквартирными домами (МКД).

Два других варианта условно назывались «прогрессивный» и «альтернативный», и если первый сводился к развитию системы саморегулирования и переходу на нее всех УК, то второй фактически предусматривал свертывание рыночных отношений и передачу рынка управления МКД в ведение государственных региональных операторов. Правда, циркулировали и предложения о том, чтобы объединить имеющиеся наработки в гипотетическом «общем» сценарии. Эта позиция, в частности, озвучивалась президентом Фонда «Институт экономики города» Надеждой Косаре-

Тарифная чехарда

Дисбаланс в модели оплаты «коммуналки» необходимо устранить



ИРИНА ТИХОНОВА/АФИ-МОСКВА

отделяют для себя все большую нишу. «Этот тренд, проявившийся еще в 2017 году, носит негативный характер, так как в норме индексация тарифов должна происходить мягко, а не создавать перекосов в структуре платежей», — комментирует Сергей Креков. Отразилось такое подорожание и на общем размере квартплаты: ее средняя величина при оплате «модельной» однокомнатной квартиры выросла с 3 752 рублей в 2020 году до 5 059 рублей — на 8,7% ежегодно, или на 35% в сумме.

Казалось бы, учитывая актуальные уровни инфляции, это не так уж много. Но дьявол, как известно, в деталях. Более детальный взгляд на изменения показывает, что за четыре года самый большой темп прироста был у тарифов на водоснабжение и теплоснабжение, а самый низкий — на электроснабжение. Показательная и статистика по регионам. Так, в Ростовской области в 2023 году обращение с ТКО обходилось владельцу типовой квартиры в 176,5 рубля, а в 2024-м — в 314 рублей, то есть подорожание услуги в этом отдельном регионе составило 78,65% против 9,25% в среднем по стране. И это говорит о том, что существуют регионы с «отрицательным рас-

ходом» этого тарифа, так как иначе добиться выявленной средней величины невозможно. В их число входят Чувашия, Севастополь, Хакасия и другие.

«Максимальное увеличение тарифа на вывоз ТКО за четыре года отличается от среднего роста по стране в 9 раз, и это очень высокое расхождение. Оптимальная разница не должна превышать 2-3 раза», — считает Сергей Креков.

Еще хуже ситуация в водоснабжении, где максимальная разница в росте тарифов за год составила 100 раз (меньше всего за год они увеличились в Новгородской области — на 1,08%) и водоотведении — 300 раз!

Регионами с максимальной индексацией тарифов с 2023 по 2024 год стали: на капитальный ремонт — Новгородская область (рост с 8 до 12,03 рубля, или в полтора раза), на водоотведение и водоснабжение — Дагестан (на 48,94% и 39,35% соответственно), на теплоснабжение — Пермский край (на 54,41%), на электроснабжение — Кабардино-Балкария (на 15,1%). А суммарно средний индекс по всем видам услуг в 2024 году вырос на 10,4%.

Как отметил Сергей Креков, гигантская межрегиональная разница в темпах повышения тарифов говорит о том, что идеология тарифного регулирования не имеет реальной связи со стоимостью производства работ и предоставления услуг. При этом менее резкие изменения стоимости электроснабжения для населения (расхождение между максимальным и минимальным увеличением тарифа в регионах разнится лишь в пять раз) говорят о том, что тарифная политика в этой области имеет более осмысленный характер.

Что касается тарифов на вывоз коммунальных отходов, то их «лихорадило» больше остальных. Отчасти такие резкие колебания «извиняет» то, что реформа обращения с отходами началась сравнительно недавно, и в некоторых субъектах властям приходилось корректировать этот тариф вследствие давления Федеральной антимонопольной службы и по другим причинам. При этом надо учитывать, что в 75% регионов плата за вывоз мусора устанавливается исходя из метража помещений, а в 25% ее взимают в зависимости от числа проживающих. Дуализм такой тарификации создает очень большие проблемы для того, чтобы экономически обосновывать изменения цен на эту услугу.

Не секрет, что самой «тяжелой» составляющей в квартплате является оплата теплоснабжения: ее доля постоянно растет, и к настоящему времени увеличилась до 35%; ускоренно прирастает и связанная с ней услуга горячего водоснабжения. Суммарно на две эти услуги в платежке приходится половина ее «веса».

Напротив, доля расходов по графе «содержание и ремонт» в платежках уменьшилась с 20% до 16%. Таким образом, эта услуга стала «жертвой» текущей тарифной политики. В неэкономическом положении оказываются и водоканалы, многие из которых находятся в предбанкротном состоянии.

Такой дисбаланс негативно отражается на населении. С 2023 по 2024 год из-за резкого изменения тарифов больше всего квартплата выросла в Красноярском крае (на 86%), Орловской и Тамбовской областях, тогда как минимальный ее прирост в одном из субъектов составил 15%.

Особенно болезненно такие скачки отражаются на малоодоходных группах населения. Так, в Республике Саха два квартплата доходит почти до половины пенсии, а в целом в 55 субъектах квартплата превышает 22% пенсии — планки, когда возникает право на субсидии. Принципы их выплаты далеки от совершенства, эти суммы не покрывают рост квартплат, но создают значительную нагрузку на региональные бюджеты.



Елена ШЕГШОВЕЦ, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1»:

«Универсальным инструментом развития рынка управления МКД является лицензирование. Теперь его нужно доводить до совершенства»

«Развитие рынка управления МКД без внедрения эффективных механизмов досудебного обжалования решений ГЖИ негативно повлияет на конкуренцию и качество предоставляемых услуг», — считает заместитель коммерческого директора компании Doma.ai Олеся Лещенко.

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

В этом году одному из ведущих российских производителей цемента и стройматериалов на его основе — холдингу «Сибирский цемент» — исполнилось 20 лет. О результатах, с которыми компания встретила юбилей, сложностях текущего периода и планах на будущее «Стройгазета» побеседовала с первым вице-президентом холдинговой компании «Сибирский цемент» Геннадием РАСКАЗОВЫМ.



Геннадий Константинович, за прошедшее со дня основания компании время структура «Сибцема» изменилась. Сколько предприятий объединяет промышленная группа сегодня?

В настоящее время в составе холдинга, основанного 25 августа 2004 года, функционируют 14 предприятий, расположенных в Кузбассе, Новосибирской и Иркутской областях, Красноярском крае, Республике Бурятия, также ведет работу наше официальное представительство в Москве. В структуру компании входят в том числе пять цементных заводов общей мощностью 9 млн тонн продукции в год.

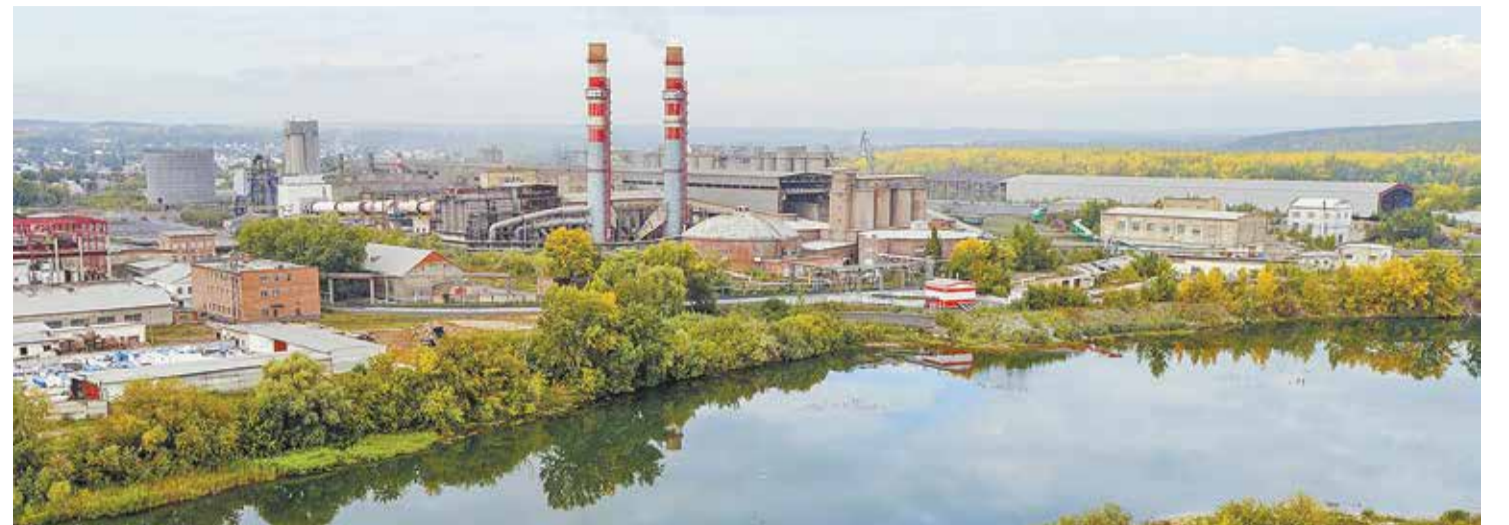
Потенциал производства впечатляет, но удается ли раскрыть его в полной мере? Сколько цемента будет изготовлено, скажем, в уходящем году?

Долгое время цементная отрасль Сибири функционирует в условиях существенного профицита мощностей: ежегодно девять расположенных в макрорегионе заводов (речь идет о Сибири в ее прежних границах — с учетом Бурятии и Забайкалья) способны выпускать около 12 млн тонн продукции, при этом спрос на цемент сейчас почти вдвое ниже данного показателя. Например, по итогам 2023-го он составил 6,8 млн тонн. Важно учесть и то, что сибирский рынок остается высококонкурентным: свою продукцию сюда стабильно отгружают не менее 10-15 компаний из соседних федеральных округов. Комфортно себя чувствуют здесь и производители Казахстана, реализующие цемент без каких-либо барьеров и ограничений. Как перспективную зону отгрузки наш регион рассматривают и представители Узбекистана, где отмечается двукратный профицит мощностей.

На фоне растущей конкуренции потребление цемента в Сибири падает: в текущем году ожидаем его снижения на 1,5-2% к уровню 2023-го, а в 2025-м не исключаем падения еще на 6%. В сложившихся обстоятельствах объемы производства закономерно снижаются: с января по декабрь заводы холдинга выпускают около 5,35 млн тонн цемента — годом ранее аналогичный показатель был равен 5,5 млн. При этом загрузка предприятий сократится с 61% до 59%. И в подобной ситуации находятся предприятия многих отраслей промышленности. Эксперты Центробанка РФ и ряда других организаций постоянно говорят о перегреве отечественной экономики, вызванном достижением предела производственных возможностей. Но я часто бываю в командировках в разных регионах страны и вижу обратное: предприятия буквально «задыхаются» в условиях хронической недозагрузки и растущей инфляции издержек. Подчеркну: речь идет именно об инфляции издержек, которая только ускоряется с ростом ключевой ставки ЦБ.

Каких с учетом текущих экономических реалий вы видите будущее цементной промышленности Сибири?

Возможны разные сценарии развития событий. Представители нашей отрасли хорошо помнят спад, продолжавшийся с 2015-го по 2017 год. Его причиной стало значительное замедление темпов строительных работ, вызванное ростом ставки рефинансирования, которую к декабрю 2014-го подняли до



Задел на будущее

Цементная отрасль работает в условиях высоких ставок и перебоев с логистикой



17%. Нельзя исключать, что по такому пути пойдём и теперь. К сожалению, негативные тенденции, усиливающиеся из-за отмены востребованных программ льготной ипотеки, уже дают о себе знать. В частности, по данным «ДОМ.РФ», за девять месяцев 2024 года банки предоставили гражданам 1,1 млн ипотечных кредитов — на 26% меньше, чем годом ранее...

С другой стороны, за последние пять-шесть лет отечественный строительный комплекс сформировал «запас прочности» — освоены эффективные финансовые инструменты, обновлено оборудование, определены «точки роста». Пока жилищное строительство не сбавляет оборотов, по итогам трех кварталов фактический объем ввода жилья на 2% превысил уровень января-сентября 2023-го. И есть надежда, что к лету следующего года ставка рефинансирования начнет снижаться, а рынок цемента — оживать.

Что касается более отдаленной перспективы, пока государственные механизмы, позволяющие обеспечить объективное планирование и прогнозирование потребностей в цементе на средне- и долгосрочную перспективу, отсутствуют. Аналитики «Сибцема» ведут постоянный мониторинг информации из открытых источников, на основе его результатов формируются наши планы производства и продаж, инвестиционные и ремонтные программы. Оценив стоимость строительных проектов, утвержденных для Сибирского федерального округа до 2035 года, мы получили 18 трн рублей. Если хотя бы часть заявленных планов реализуется, цементная индустрия Сибири сможет динамично развиваться. Готовы к этому и производители нашей компании: для каждого из них сформирована собственная программа технического перевооружения, учитывающая особенности технологического процесса, общее состояние мощностей, специфику географического положения.

Сколько средств направлено на техническое перевооружение в 2024 году? А за 20 лет?

В общей сложности расходы на реализацию инвестиционной программы компании с 2004 года оцениваем примерно в 47,1 млрд рублей (с учетом НДС и стоимости объектов лизинга). Затраты на ремонт оборудования за тот же период — 40,2 млрд. В юбилейном 2024-м соответствующие показатели составили 5,9 млрд и 7,4 млрд рублей «против» прошлогодних 3,35 млрд и 5,7 млрд.

Отмечу, разница в суммах связана не только с увеличением объема выполненных работ, но и с колоссальным удорожанием оборудования, комплектующих, запасных частей. Стремительно растут и другие затраты. Например, дважды — в декабре 2023-го и июле 2024-го — индексировались тарифы на газ, цена которого в итоге увеличилась на 22,3%. Приrost средневзвешенной цены на электрическую энергию и мощность в 2024-м прогнозируется на уровне до 14%. Тариф на железнодорожные перевозки с 1 декабря прошлого года проиндексирован на 10,75%.

Доставка продукции по железной дороге для многих сегодня — сложный вопрос. Как справляется холдинг?

В составе «Сибцема» ведет работу транспортно-логистическое подразделение — компания «КузбассТрансЦемент», имеющая более 5 200 собственных вагонов. Благодаря ее эффективной деятельности нам пока удается сводить негативное влияние внешних факторов к минимуму. Но делать это все труднее: оператору парка железнодорожного транспорта не под силу справиться с системными проблемами РЖД, нарастающими как снежный ком. Я упоминал, что в следующем году спрос на цемент в Сибири сократится примерно на 6%. При этом объем продаж нашей продукции может снизиться на 8% из-за трудностей с железнодорожной доставкой.

В такой ситуации находятся многие производители цемента. Наше отраслевое объединение — НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» — фиксирует массовый отказ потребителей цемента от работы с железной дорогой и уход грузов на автотранспорт. Результатом этого стало то, что доля отгрузок цемента железнодорожным

транспортом снизилась с 72% в 2007 году до 39% в настоящее время. В октябре 2024-го, несмотря на сезонное снижение потребления цемента, участники перевозочного процесса столкнулись с новыми сложностями, связанными с задресовкой порожнего подвижного состава и приемом груза к перевозке.

Мы давно поддерживаем инициативы НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» по реализации комплекса мер, направленных на повышение качества и безопасности перевозочного процесса. Например, считаем необходимым внести исключения в информационные системы ОАО «РЖД» и не применять ограничения для специализированных вагонов, задействованных под перевозки продукции цементных заводов. Также следует внести изменения в «Правила недискриминационного доступа перевозчиков к инфраструктуре железнодорожного транспорта общего пользования, грузоотправителей к услуге по перевозке грузов железнодорожным транспортом общего пользования» — повысить приоритетность перевозок цемента. И, наконец, требуется проработать вопрос внесения изменений в Правила перевозок грузов железнодорожным транспортом, Устав железнодорожного транспорта в части повышения ответственности перевозчика в связи с нарушением сроков доставки продукции, имеющей ограниченные сроки использования (в том числе цемента). Уверены, реализация этих мер позволит своевременно доставлять цемент каждому потребителю.

А кто потребляет вашу продукцию?

Стройматериалы компании применяются для возведения жилых домов, объектов промышленности, транспортной и социальной инфраструктур. В нашем ассортименте 23 вида цемента, в том числе 16 общестроительных и 7 специальных. Среди последних — тампонажные цементы для обустройства нефтегазовых скважин и сульфатостойкие, применяемые в том числе для строительства сложных гидротехнических сооружений. Эта продукция выпускалась в советское время, но в 1990-е технологии были утрачены. Мы тщательно изучили опыт прошлого и при поддержке замечательных ветеранов-сибцемовцев смогли возобновить производство в современных условиях.

Отдельно хотел бы остановиться на цементных для нужд дорожного строительства. Сейчас выпускаем три вида такой продукции. Рассчитываем, что спрос на нее вырастет благодаря более широкому применению технологий возведения долговечных и безопасных дорог с цементобетонными покрытиями и основаниями. Об их преимуществах говорят многие эксперты, но пока прорыв в дорожном строительстве не совершен. Надеемся, подход к возведению объектов транспортной инфраструктуры изменится в ближайшее время, а бюджетные средства, предусмотренные планом дорожного строительства на 2024-2028 годы, будут потрачены максимально эффективно.

Расширение сети дорог за счет цементобетонных трасс позволит увеличить объем потребления цемента на 10-15% в год. Но важнее другое — наша страна с ее огромными территориями сможет преодолеть транспортные ограничения, что даст мощнейший импульс для развития всех регионов.

Алексей ЩЕГЛОВ

Идем на рекорд

Ввод частных домов вырос на 15,6%

На днях в Москве состоялся крутой стол, посвященный предвзвешенным итогам развития рынка малоэтажного жилищного строительства в этом году. В последнее время этот сегмент успешно растет, и статистика подтверждает, что тенденция сохраняется. Как напомнил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, в 2023 году общий объем нового жилищного строительства составил 110 млн кв. метров, из него на индивидуальное жилье пришлось 57,2 млн. По последним данным, на 1 ноября уже было введено 58,7 млн кв. метров объектов ИЖС. «Это плюс 15,6% к итогам прошлого года, и мы понимаем, что у нас есть еще в распоряжении и ноябрь с декабрем, то есть мы видим, что индивидуальное жилищное строительство успешно развивается», — сказал замминистра.

Хорошая динамика в сегменте ИЖС наблюдается в большинстве регионов. А осуществленный Минстроем совместно с Росреестром и «Росстатом» анализ показал, что все введенные в последние 10 месяцев дома начинали строиться два-три года назад. Таким образом, имеет место реальный рост объемов ввода индивидуального жилья, который стимулируется различными действующими программами (газификации, субсидирования ипотечных кредитов, упрощения процедуры постановки на кадастровый учет и т. д.).

В ожидании эскроу

Как заявил Никита Стасишин, с 1 марта начнет действовать новый закон, позволяющий гражданам строить индивидуальные дома с применением счетов эскроу при условии, что осваиваемый участок находится во владении или в аренде. В таком случае, если в семье есть хотя бы один несовершеннолетний ребенок, на нее в соответствии с поручением президента распространяется ипотека по ставке 6%. Плюс к этому, субсидируется проектное финансирование со стороны института развития «ДОМ.РФ».

«Самое главное, чтобы в марте мы увидели баланс спроса и предложения при реализации

проектов на таких условиях. Потому что это все-таки индустриальный способ жилищного строительства с использованием современных технологий», — сказал Никита Стасишин. Соответственно, задача регионов и муниципалитетов — обеспечить инфраструктурой такие застраиваемые участки. А задача производителей стройматериалов — обеспечить работы необходимым объемом продукции.

«Это непростая задача. И мы совместно с коллегами из регионов, с производителями и представителями профильной ассоциации по ИЖС будем ее решать», — пообещал замминистра.

Учитывая важность поставленных задач, в настоящее время принимается много подзаконных актов, которые позволяют «бесшовно» запустить использование счетов эскроу в ИЖС с использованием упомянутых инструментов поддержки, в том числе идет работа над рядом поправок, направленных на то, чтобы данный сегмент строительного рынка стал более безопасным и эффективным для производителей. И к этому, подрядчики организации, которые будут строить и собирать такие дома, также, как и застройщики, использующие нормы 214-ФЗ, освобождены от НДС.

Регионы уже начали готовить земельные участки для реализации таких проектов. И, по всей видимости, чтобы было меньше шероховатостей, необходимо будет поправить ряд нормативов по обеспеченности возводимого на них жилья социальной инфраструктурой. «Самое главное — обеспечить доступность такого жилья. Финансовые лимиты на это есть», — заверил Никита Стасишин.

Наводим порядок

По мнению спикеров, внедрение мер поддержки рынка ИЖС приведет к тому, что индустриальное строительство начнет заме-

щать так называемый хозспособ, при котором граждане строят дома своими силами или с привлечением сезонных бригад.

По оценке зампредела Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимира Кошелева, количество вновь построенных поселков быстро увеличивается, причем зачастую на их территориях есть самые разные объекты, включая индивидуальные и блокированные дома, многоквартирные малоэтажные дома и т. д. При этом в законодательстве о ИЖС пока что имеется много лакун. Часть из них связана с вопросами о том, кто, за что и в каком объеме должен платить в этих населенных пунктах, как они должны управляться и т. п. Некоторые подобные шероховатости устранит новый закон, который сейчас дорабатывается перед вторым чтением. В соответствии с его положениями обслуживание таких жилых комплексов будет осуществляться лицензированными управляющими организациями.

Конечно, отмена льготной ипотеки и рост ключевой ставки ЦБ снизили активный интерес к ИЖС. В целом, по данным ЦИАН, это падение год к году составило около 20%. Особенно большим оно было в сегменте коттеджных поселков, где наибольшая доля недвижимости традиционно приобретает с использованием ипотеки. При этом доля кредитов на цели ИЖС в общем объеме жилищного кредитования сокращается значительно, так как загородный дом — это, как правило, вторая недвижимость, и от нее люди готовы отказаться в первую очередь. «Сегодня примерно 35% потенциальных покупателей предпочитают откладывать такие сделки, а те, кто все-таки намерен их осуществить, снижают требования к площади и прочим характеристикам домов», — сказала руководитель направления загородной недвижимости ЦИАН Анна Березина.

Вместе с тем, цены на загородную недвижимость продолжают расти, хотя и не так существенно, как ранее. Но характерно, что в последние два года готовые дома дорожают медленнее, чем участки. «Это происходит благодаря появлению интересных программ на строительство жилья», — отметила эксперт. Так, в 2024 году в Москве готовые дома подорожали на 9%, а участки — на 16%, в Подмосковье — на 5% и 18% соответственно, в Санкт-Петербурге — на 3% и 8%, в Ленинградской области — на 5% и 23%, в других регионах — на 13% и 18%. По данным ЦИАН, средняя цена готового дома на вторичном рынке Новой Москвы составляет около 31 млн рублей, в Подмосковье — около 20 млн. Примерно такой же порядок цен и на рынках Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в других регионах готовые дома стоят в среднем 13 млн.

Внимание экспертного сообщества привлечено тот факт, что цены на участки под ИЖС растут даже более быстрыми темпами, чем ставки по депозитам. Как считает президент Федерации индивидуального жилищного строительства Рамиля Усманова, это связано с тем, что граждане рассматривают инвестиции в участки как альтернативу банковским счетам и покупают их на будущее. Но, к сожалению, большинство покупателей не задумываются о том, насколько их участки обеспечены инфраструктурой, и вспоминают об этом только когда «надо вызвать полицию или скорую». «В этой связи возникают вопросы к риэлторам, которые продают эти участки», — обратил внимание Никита Стасишин.

Важную роль в развитии ИЖС призваны сыграть новые строительные технологии. В частности, большое будущее за сегментом деревянного домостроения, а в его рамках — за домами из клееного бруса и CLT-панелей (монолитных конструкций из деревянных ламелей, склеенных между собой в перпендикулярном направлении и уложенных послойно). «Такие конструкции в пять раз легче бетонных, а процесс строительства домов из CLT-панелей идет вдвое быстрее, чем из ЖБИ», — рассказала гендиректор компании BN Group Ольга Иванова.



Поддержат новый продукт

Отечественный деформационный шов СК-80, 160, 240

Беседовал Владимир ЧЕРНОВ

«Отечественное мостостроение не склонно уступать зарубежному», — этот принцип доктора транспорта РАТ, генерального директора ООО «НПП СК «МОСТ» Вильгельма Казарина имеет под собой на практике прочные основания. В то же время, российский рынок по-прежнему наводнен зарубежной продукцией, порой невысокого качества, но с измененными под авторитетные бренды названиями в условиях «импортозамещения». Об этом в интервью «Стройгазете» рассказал Вильгельм КАЗАРЯН.

Вильгельм Юрьевич, из недра ООО «НПП СК «МОСТ» вышел 60-й патент в области мостостроения, речь идет о новой конструкции деформационных швов.

Когда в СОЮЗДОРНИИ мы начали разрабатывать новую конструкцию деформационных швов взамен устаревшей конструкции К-8, то рассматривались зарубежные аналоги — VetoFlex и всем известный мировой лидер с резинометаллической конструкцией фирмы Maueg.

Выяснилось, что прародителем маурерской конструкции была фирма Mageba, затем появились китайские образцы с профилем конструкции фирмы Maueg, потеснившие во многих странах другие конструкции деформационных швов, преимущественно из-за массовости.

Такая же ситуация сложилась и с китайским автопромом, вытеснившим в Европе машины европейского производства.

Чем отличается ваша конструкция деформационного шва серии «СК»?

При внешней схожести с маурерским профилем мы учли недостатки, адаптировав профили по высоте и другим параметрам для отечественного мостового полотна и конструкций дорожной одежды.

Сегодня ряд фирм создают ГОСТ, основанный на показателях, нами выявленных и взятых за основу в разработке новой конструкции серии «СК».

Мне импонирует, что разработчики «нового ГОСТа» учли наши исследования, введенные в научно-исследовательском институте СОЮЗДОРНИИ 25 лет назад.

Отличие отечественных конструкций швов от зарубежных в том, что стальные эле-

менты конструкции имеют высоту, равную толщине применяемых в России дорожных одежд, обеспечивая большую долговечность по сравнению с уменьшенной толщиной при использовании зарубежных конструкций.

Стальные элементы конструкции имеют цельное сечение (по вертикали), в отличие от зарубежных сварных, разрушающихся при наезде колеса автомобиля в случае появления на мосту колеи.

Десять лет назад конструкция «СК» заняла призовое место на IV Всероссийском конкурсе «Лидер освоения инноваций в дорожном хозяйстве РФ 2015», организованном ГК «Автодор» и НП «АСДОР».

Один из ответственных элементов конструкции деформационного шва — резино-

вый компенсатор. В 2015 году ООО «НПП СК МОСТ» выиграло грант на конкурсе «Коммерциализация П» и приобрело технологическую линию для производства линейных резино-технических изделий. С использованием ее продукции нами разработаны конструкции деформационных швов для железнодорожных мостов, а также широкий ассортимент резино-технических изделий для производства на линии.



В чем принципиальная разница со швами других конструкций?

То, что все металлические зарубежные профили сварены, а не цельно-гладкотянутые, сегодня ни у кого не вызывает сомнений. Кроме того, они выполнены из низколегированных металлов, корродируют, истираются до дыр, ломаясь от ударов колес автомобилей.

Сварная конструкция профиля фирмы Mageba вообще не обсуждается, ведь она состоит из 5-6 элементов. Это очень много. Хотя в их арсенале есть гладкотянутые профили, но это очень дорого. И на наш рынок их не поставляют.

А в отношении долговечности?

Сегодня зарубежные конструкции деформационных швов заменяются на всех мостах, расположенных на автодорогах с высокой интенсивностью. Отсюда постоянные пробки на МКАД, ЦКАД, ТТК. Но заказчики и генподрядчики продолжают закупать у традиционных фирм с измененными названиями.

А что с испытательной базой?

После ликвидации института СОЮЗДОРНИИ испытывать практически негде. Установка, на которой проводит эксперименты МАДИ, предназначена для испытания разметки на стирании, к деформационным швам не имеет отношения, но по заказу там проводят испытания и дают заключения.



Также дают заключения остатки другого института — ЦНИИС. Хорошая экспериментальная база имеется в МГСУ, но это не транспортный профиль.

В Научно-производственном предприятии ООО «НПП СК МОСТ» создается испытательная база имеется в МГСУ, но это не транспортный профиль.

Вы говорили о многомодульных конструкциях деформационных швов серии «СК»...

Конструкция многомодульного деформационного шва Maueg морально устарела, там движущей силой являются пенополиуретановые подушки. Они не работают на циклику, не защищены от разъедания ГСМ, которые иногда выливаются из автомашин на мостовые сооружения.

Отечественные разработчики ГОСТа об этом не знают. Поэтому документ сразу после выхода будет пересматриваться и, возможно, станет полноценным. Нужны годы и десятилетия научных исследований, а не умение правильно составить любой документ.

Что с разработкой нормативной документации?

Сегодня очень много дорожных ассоциаций, но нет ассоциации мостовиков, которая могла бы разрабатывать в том числе и нормативную документацию, так как СПО регулируют другие цели и задачи.

При этом возросли не только нагрузки и интенсивность движения, изменились ряд других требований к мостовым конструкциям, которые, возможно, будут разрабатываться под эгидой будущей мостовой ассоциации.

URBAN.

UAWARDS.RU

УЧАСТНИКИ ПРЕМИИ



Жилой Комплекс NOVA
Группа «Самолет»



ЖК hideOUT
Dominanta



Родина Парк
Группа Родина



Союзный
Группа компаний «Вектор»



Одинцовские кварталы
Группа компаний «Вектор»



ЖК Бизнес-класса Sokolniki
STONE



ЖК «Первый Нагатинский»
Прайм Лайф

Премия URBAN — это торжественное деловое событие, обозначающее основные достижения рынка жилой городской недвижимости





Премия PROESTATE Awards 2024

Первая международная премия в области девелопмента оценивает проекты по всей территории России

Не упустите шанс! Подайте заявку на премию прямо сейчас!



Заявки от номинантов - до 20 декабря 2024

КОМПАНИИ. ПРОЕКТЫ. РЕШЕНИЯ. РЕАЛИЗАЦИЯ

- Объекты: все сегменты
- КРТ и Мастер-планы
- Инфраструктурные объекты
- Маркетинг и продукт

- Цифровые решения
- Редевелопмент
- ESG
- Компании года

Международное признание ваших проектов

Церемония награждения
21 марта 2025
Москва

Купить билеты: pro-awards.ru
manager@proestate.ru
+7 (495) 651-61-05

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Алексей ТОРБА

Моногород — не приговор

Совещание на тему «О мерах поддержки развития моногородов в контексте решения задач пространственного развития Российской Федерации» состоялось недавно в Совете Федерации. Проведший его член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Голов отметил, что тема совещания обусловлена важностью обеспечения устойчивого развития монопрофильных муниципальных образований.

Прежде всего — диверсификация экономики

По словам Олега Голова, совокупность всех существующих в России моногородов представляет собой специфическую социально-правовую систему, направленную, в первую очередь, на защиту суверенитета и независимости страны. На их территории концентрируются интеллектуальные, инновационные, информационные, промышленные ресурсы, что придает территориям таких городов особую ценность в общем стратегическом развитии общества, обеспечении экономического роста, обороноспособности и безопасности государства.

Сенатор отметил, что в настоящее время реализуется ряд мер поддержки моногородов и субъектов малого и среднего предпринимательства, которые осуществляют деятельность на их территориях. Однако вопрос реструктуризации и развития моногородов, экономика которых полностью зависит от одного градообразующего предприятия, по-прежнему стоит достаточно остро. Их развитие, по мнению Олега Голова, мешают недостаточное развитие инфраструктуры, несовершенные технологии, износ основных фондов градообразующих предприятий, слабая кооперация между предприятиями отрасли, отток квалифицированных кадров, инфраструктурные ограничения для создания нового бизнеса. Такие города малопривлекательны для инвесторов.

Решить эти проблемы можно, по мнению законодателя, с помощью диверсификации экономики моногородов, предполагающей создание непрофильных производств с новыми рабочими местами, а также улучшения качества городской среды. Для этого будут использованы различные способы и меры поддержки, включая инфраструктурные бюджетные и специальные казначейские кредиты, льготные займы из средств Фонда национального благосостояния, инфраструктурные облигации. Кроме того, регионы с низким уровнем бюджетной обеспеченности будут получать субсидии из федерального бюджета на финансирование инфраструктуры в рамках комплексного развития территорий.

В том, что экономика моногородов развивается именно в этом направлении и активно трансформируется, убеждает выступление заместителя министра экономического развития РФ Дмитрия Вахрукова. Он отметил снижение монозависимости в таких городах. Под-



Как раскрыть потенциал монопрофильных муниципальных образований



Дмитрий ВАХРУКОВ, заместитель министра экономического развития Российской Федерации.

В целом, кризисные тенденции и риски удается преодолевать

тверждением чему служит тот факт, что бизнес, который не связан с градообразующими предприятиями, возрос в них в три раза. Соответственно, в моногородах, в которых сейчас проживает более 13 млн человек, растет и численность занятого населения.

Опора России

Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич обратила внимание участников совещания на то, что сейчас формируется программа развития инфраструктуры опорных населенных пунктов, способствующая повышению качества среды для жизни на 30% к 2030 году и на 60% к 2036-му. Для этого Минстрой России совместно с федеральными органами власти подготовлена методика, включающая в себя 15 компонентов. На достижение этих показателей должны быть направлены усилия руководителей опорных населенных пунктов и регионов, на территории которых они расположены. Все программы, кото-

рым привлекать новые трудовые кадры. В этой связи Антон Финюгов подчеркнул, что при реализации крупных промышленных проектов у инвесторов возникают проблемы с поиском квалифицированного персонала, особенно инженерных кадров, решить которые помогает создание качественной городской среды и жилья.

Для решения другой задачи — привлечения застройщиков — «ДОМ.РФ» разработал совместно с Минстроем России кластерную программу и финансирует ее из собственной прибыли в тестовом режиме более чем в 60 регионах с низкомаржинальным жилищным рынком. «Расчитываем на то, что это позволит существенно увеличить объем нового жилищного строительства в моногородах. Потому что очевидно, что в большинстве моногородов фактически за последние 30 лет почти ничего не строилось за исключением передовых проектов, когда крупные компании, реализующие инвестиционные проекты, строят непосредственно кварталы и жилье «под себя», — заявил Антон Финюгов. В качестве примера он привел проект в моногороде Нижние Кураны в Республике Саха (Якутия), который «ДОМ.РФ» реализует совместно с золотодобывающей компанией «Полос», уже состоялось заселение одного из домов. Как сообщил Антон Финюгов, «ДОМ.РФ» попытается расширить программу кооперативной аренды и в других моногородах, когда ключевая ставка позволит это делать более активно. А в моногородах Нерюнгри и Мирный в той же республике для создания спроса на новые квадратные метры, а значит, и привлечения застройщиков «ДОМ.РФ» использует программу дальневосточной аренды. Кроме того, в рамках механизма КРТ «ДОМ.РФ» кредитует туристические концепты. К примеру, в Кемеровской области сейчас реализуется проект в поселке городского типа Шерегеш, который станет теперь не просто рабочим поселком, а федеральным туристическим центром.

В то же время Мария Синичич отметила, что ресурсов для достижения этих задач в установленном объеме, который необходим, недостаточно, и приоритеты определяются сегодня руководителями регионов. Она обратила их внимание на необходимость сбалансированного развития всех моногородов, включенных в перечень опорных населенных пунктов. При этом большое значение имеет правильное формирование программ модернизации коммунальной инфраструктуры регионов.

Все решать в комплексе

Решению системных проблем развития моногородов посвятил свой доклад директор по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ» Антон Финюгов. Он сообщил, что сейчас разрабатываются мастер-планы, направленные, прежде всего, на то, чтобы удержать в моногородах человеческий капитал. Для решения этой задачи институт развития в жилищной сфере помогает комплексно модернизировать территории моногородов и активно работает с земельными участками, не задействованными в городской жизни. С этой целью разрабатываются концепции застройки на базе стандарта комплексного развития территорий (КРТ), который «ДОМ.РФ» внедряет совместно с Минстроем России. Эти концепции согласовываются с главами регионов, на территории которых расположены моногорода, для того чтобы обеспечить уровень, позволяющий

Карен Малхасян рассказал, что при разработке мастер-планов развития ЗАТО «Росатом» проводится ревизия имеющейся практики, выясняется, что можно к ней добавить. Например, в Озерске Челябинской области «Росатом» вместе с областным правительством разрабатывает концепцию развития кластера технологии промышленного строительства. «Мы предполагаем, что можно попытаться вывести этот сектор экономики в лидеры, применяя современные технологии и подходы. По другим городам есть ощущение, что будет похожая ситуация. Поэтому мы бы предложили города, которые вносят существенный вклад в создание технологического лидерства государства, выделить в отдельную подгруппу, наблюдать за ней и, возможно, еще более уточнить меры поддержки и инструменты развития, которые им могли бы быть доступны», — резюмировал представитель «Росатома».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Остаться нельзя уехать

Поможет ли архитектура молодежи «бросить якорь» в небольших городах

Беседал Александр РУСИНОВ

«Закрепить» молодежь в небольших городах, остановить ее отток в мегаполисы — стратегическая задача, решение которой во многом определяет, будет ли Россия развиваться равномерно и повсеместно.

Одна из распространенных болей нашей провинции, от которой молодые люди бегут в столицы, — бесперспективность и скука: здесь ничего не происходит. Излечить эту болезнь можно, добавив красок в палитру творческих активностей маленького города, создав на его территории современное молодежное пространство. Оно совсем не обязательно должно быть большим и дорогостоящим, главное — насыщенность смыслами и вариантами использования.

Свежим опытом создания такого пространства на примере арт-кластера в Ноябрьске со «Стройгазетой» поделился руководитель мастерской архитектурного бюро Peregayev Bureau Алексей ПАНОВ.



Алексей Владимирович, как точно называется этот молодежный объект?

Арт-резиденция «Миксер». Расположена она в небольшом (чуть больше 100 тыс. населения) городе Ноябрьске Ямало-Ненецкого АО. Ее ввели в эксплуатацию год назад. Здесь обустроены различные мастерские, креативный хаб, коворкинг-зона, медиасетр, студия звукозаписи, кафе, танцевальный зал и многое другое.

Арт-резиденцию мы запроектировали в двухэтажном здании 1985 года постройки в рамках его реконструкции.

А какой функционал был у здания «Миксера» до реконструкции?

Назначение в общем-то родственное: здесь располагалось МБУ «Дворец молодежи» (бывший ДК «Газовник») — многопрофильное учреждение, подведомственное управлению по делам семьи и молодежи администрации Ноябрьска. Функционал помещений, если осно-

вываться на исходных данных от заказчика: тренажерный зал, спортивный зал со скалодромом, конференц-зал, паркетный зал, зал единоборств и рабочие кабинеты специалистов.

Насколько пришлось перепроектировать здание для превращения его в Арт-резиденцию «Миксер»?

В части несущих конструкций планировочные решения не подвергались радикальным изменениям. Но множество перегородок пришлось перестроить, чтобы расширить возможности пространства. Основная работа была проведена по реконструкции фасадов, кровли. Внутри произведен капитальный ремонт. Самым большим помещением в пространстве после реконструкции стал креативный хаб площадью около 500 «квадратов» с возможностью трансформации за счет модульной мебели. На уровне антресолей предусмотрены открытый коворкинг и персональные офисы.

Наверняка много внимания уделено художественному оформлению.

Безусловно. Фасад украсили муралом. Монументальная роспись основана на творчестве стрит-арт-художника Марата Морики. Центральный образ девушки-творца несет основную идею проекта — творчество без границ. Учитывая хронический «визуальный голод» жителей Севера, интерьеры насытили яркими цветами, необычными геометрическими формами. Дух творчества дополнительно поддерживается арт-объектами. Центральный из них — огромные руки, парящие под потолком. Эта работа отсылает к фреске Микеланджело «Сотворение Адама».

Кто выступил заказчиком реконструкции?

Департамент молодежной политики Ноябрьска, Дирекция муниципального заказа. Основные работы пришлось на 2022-2023 годы.

Авторский надзор за исполнением работ осуществляли?

Да. Основные вопросы в ходе этой работы возникали в связи с масштабным пересмо-

трот закупочных позиций, отделочных материалов (мы проектировали «Миксер» в 2020 году, тогда возможности были другие). Пришлось плотно взаимодействовать и с проектировщиками, добиваясь, чтобы инженерные разделы не противоречили архитектурной концепции.

Не было ли сопротивления представителей заказчика применению в проекте современных решений?

С заказчиком сложились честные, прозрачные рабочие отношения во время как проектирования, так и реализации. На мой взгляд, сторона заказчика была вполне открыта новому видению, смелым решениям. Здесь стоит добавить, что все решения, предлагаемые нами в дизайн-проекте, мы сопроводили концептуальным описанием и обоснованием. Может быть, еще и поэтому «сопротивления новизне» мы не встретили. Скорее, наоборот: увидели готовность к обсуждению.

Участников работ было много, какие-то подрядчики менялись в ходе реализации, но мы были в курсе каждого этапа жизненного цикла проекта от концепции до открытия.

Кстати, и по сей день с удовольствием следим в соцсетях за жизнью нового пространства.

Теперь, когда пошел второй год с открытия объекта, что можно сказать о его способности решать те задачи, которые ставили авторы?

На наш взгляд, потенциал здания по его использованию молодежью раскрыт в полной мере. Там активная, насыщенная событийная программа. Каждая из внутренних локаций живет полноценно, все направления так или иначе получили развитие и заинтересовали молодежь: от единичной камерной звукозаписи до массовых мастер-классов.

Удобно, что в таком формате подобную арт-резиденцию можно организовать практически везде, это адаптивная концепция способна ситуативно сужать и расширять свой функционал. При этом сама арт-резиденция в любом случае остается тем якорем, который удерживает молодежную аудиторию в небольшом региональном городе.

ющих отъезд молодых из города, точно снят, поскольку арт-резиденция дает хорошую возможность для творческого старта, для поиска себя в креативных индустриях.

Это полезный опыт и для многих других небольших муниципалитетов, страдающих от оттока молодого населения. Какими, на ваш взгляд, принципами следует руководствоваться при заказе, разработке и реализации концепции подобных «якорных» объектов?

Если мы хотим получить здание с хорошей архитектурой, первый принцип, наверное, — единство и целостность: образ объекта должен быть цельным, дизайн — единым на всех уровнях, от фасадов до благоустройства и навигации.

Поскольку здание ориентировано на молодежь, нужно постараться, чтобы оно визуально соответствовало актуальной эстетике, было в хорошем смысле модным.

С этим связан еще один принцип — визуальная нативность. Молодежь остро чувствует и отторгает все искусственное, надуманное, при этом отлично реагируя на органичность. Навигация также должна быть нативной и простой. Визуальные образы необходимо создавать понятными, без негативных подтекстов; декор, метафоры, образы — уместными и логичными, несмотря на креатив. Логотипы и символы, до самых мелких деталей, следует привести в соответствие с архитектурной дизайн-концепцией молодежного пространства. Также очень важна гибридность: не надо прятать в отдельные комнаты функции, которые можно вынести в общественное пространство, предусмотреть возможность его трансформации в зависимости от меняющихся потребностей и задач. Молодежь открыта подобным переменам, экспериментам, она это оценит и полюбит, как и прозрачность пространства — чтобы функции хорошо проглядывались внутри помещений. Планировка должна быть максимально открытой для лучшего ориентирования и быстрого информирования человека о функциональном составе.

Проектировать молодежное пространство — это как готовить хорошее, сложное ресторанный блюдо: нужно почувствовать, какие ингредиенты лучше всего «сыграют в ансамбле вкуса», чтобы функции хорошо проглядывались внутри помещений. Планировка должна быть максимально открытой для лучшего ориентирования и быстрого информирования человека о функциональном составе.

То есть архитектору надо быть на равных с молодежью, не понаслышке знать внутренние течения и тенденции ее культуры?

И еще хорошо чувствовать границы собственного кругозора, не пытаться решить все самому, сразу, за всех и навсегда. Например, чтобы действительно «попасть в тренд», лучше привлечь к делу молодых ребят или выделить в проекте своего рода «нейтральные» места, где резиденты будут сами создавать актуальные субкультурные включения.

Очень высокая получается концентрация «мест в одном месте»...

А так и должно быть! Каждый квадратный метр площади в таких объектах ценен, использовать их нужно интенсивно. Так, в Ноябрьске мы разместили почти 30 функций на 2,4 тыс. кв. м, при этом наполнение происходило под запросы резидентов разными функциональными блоками. В результате между собой гармонично соседствуют студия звукозаписи, танцевальные залы, швейная и кулинарные мастерские, медиасетр и многое другое.

Удобно, что в таком формате подобную арт-резиденцию можно организовать практически везде, это адаптивная концепция способна ситуативно сужать и расширять свой функционал. При этом сама арт-резиденция в любом случае остается тем якорем, который удерживает молодежную аудиторию в небольшом региональном городе.

Алексей ТОРБА

Маршрут для мусора

Строительным отходам не место на свалках и контейнерных площадках

Накопившиеся проблемы в сфере уборки, сортировки и утилизации строительных отходов рассмотрели на совместном заседании Комитета Государственной Думы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды и Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Необходимость комплексного подхода к противодействию неадекватным строителям и ремонтникам, оставляющим мусор на контейнерных площадках возле домов или сваливающим его в лесах и оврагах, очевидна: закон должен быть одинаково строг к тем, кто засоряет и дворы в населенных пунктах, и природные объекты.

Прежде всего речь на заседании шла о наведении порядка на несанкционированных свалках. Как отметил в своем докладе член Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Марат Нуриев, больше половины морфологии таких свалок — строительные и ремонтные отходы. По мнению депутата, решить проблему можно путем их вовлечения в хозяйственный оборот, организации вторичной переработки и повторного использования. Чтобы создать условия для реализации такого подхода, члены комитета подготовят законопроект, делающий невыгодным сброс строительного мусора возле дорог. Сейчас, чтобы избавиться от него, достаточно заплатить штраф за несанкционированную (бездоговорную) перевозку строительного мусора в размере 2-3 тыс. рублей для физических лиц и 30-50 тыс. рублей для индивидуальных предпринимателей, тогда как стоимость утилизации среднегодовой одной грузовой машины составляет от 10 до 30 тыс. Поэтому величина штрафа должна стать такой, чтобы строительный мусор выгодно было не оставлять где попало, а утилизировать.

Что касается споров региональных операторов с муниципалитетами, управляющими организациями и товариществами собственников жилья по поводу невозможности складирования ремонтно-строительных отходов помещений и жилья на площадках накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), то, по мнению Марата Нуриева, надо лишь поблагодарить собственников жилья за то, что они приносят мусор, образующийся при ремонте, на контейнерную площадку, а не выбрасывают его где-нибудь за пределами населенного пункта. Депутат предложил выделить такой мусор из состава



строительного, введя понятие «ремонтно-отделочный мусор».

Сходную позицию занимает и председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Предлагая узаконить отходы строительства и ремонта, он обратил внимание на то, что одно дело, когда остаются от ремонтных работ отходы, приносит на контейнерную площадку жители квартир, расположенных рядом с такой площадкой, и совсем другое — когда ее заваливают мусором соседние магазины и офисы. Относительно состояния контейнерных площадок, руководитель профильного комитета считает, что мусор вокруг контейнеров образуется из-за того, что содержание таких площадок отвечают разные организации. Из-за отсутствия одного хозяина допускаются переносы мусора, плохое состояние кон-

тейнеров и прилегающей к ним территории. Чтобы решить эту проблему, депутаты изучат положительный региональный опыт и обобщат его для подготовки системных решений.

Особенно ярко необходимость взаимодействия депутатов, представляющих разные комитеты Госдумы, проявилась при рассмотрении вопроса об отнесении к ТКО растительных отходов, образующихся при уходе за газонами, цветниками и древесно-кустарниковыми посадками. Законодателям предстоит разобраться в межведомственных разногласиях на этот счет, поскольку Минстрой России считает, что отходы от зеленых насаждений входят в состав ТКО, тогда как Министрство природных ресурсов и экологии России придерживается противоположной позиции. Представивший ее заместитель ди-

ректора Департамента государственной политики и регулирования в сфере обращения с отходами производства и потребления Минприроды России Борис Француз объяснил, что, когда региональные операторы не забирают с контейнерных площадок навала из растительных отходов, они руководствуются действующим законодательством, согласно которому к ТКО относятся только те виды отходов, которые образуются внутри жилища. По его словам, если речь идет о паре веток, обрезанных с домашнего растения, то региональный оператор вряд ли будет вытаскивать их из контейнера и возмущаться. Другая история, когда муниципальные работники, занимающиеся обрезкой и обрубкой зеленых насаждений, сваливают на контейнерную площадку растительные отходы, которые должны быть доставлены на полигон или утилизированы за счет выделенных для этого средств.

По словам выступившего с докладом на эту тему заместителя председателя Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Александра Когана, проблема отходов от зеленых насаждений, попадающих на контейнерные площадки, чрезвычайно актуальна, и ответа на нее пока нет. В результате, заявил депутат, складывается противоречивая судебная практика.

Подводя итог обсуждению темы замусоривания придомовых территорий строительными материалами и отходами от зеленых насаждений, а также создания и содержания мест накопления ТКО в целом, председатель Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Дмитрий Кобылкин в своем Телеграм-канале отметил, что законопроект, объединяющий позиции членов двух комитетов, будет доработан и внесен в ближайшее время. Также депутаты двух комитетов внесут законопроект об ужесточении ответственности за несоблюдение требований охраны окружающей среды при обращении с отходами производства и потребления.

Джульетта МАРТИРОСЯН

Большинство ученых, опираясь на данные исследований, пришли к согласию в вопросе о том, что глобальное потепление уже давно не является мифом. С каждым годом усиливается интенсивность тепловых волн: последние 10 лет были самыми теплыми за всю историю наблюдений, а 2023 год побил все мировые рекорды.

Радикальные изменения климата диктуют новые правила проектирования зданий, и архитекторы все чаще включают оценку климатических рисков в процесс создания проекта. Например, конструкции должны учитывать более высокие потребности в прочности и устойчивости к сильному природному воздействию, а также предусматривать эффективные методы охлаждения и нагрева пространства.

Курс на озеленение

Архитекторы интегрируют в свои проекты умные автоматические системы, позволяющие регулировать потребление энергии, например, в зависимости от количества проживающих людей или от погодных условий. Помимо поддержки осознанного потребления, это позволяет снижать и эксплуатационные расходы. Кроме того, становится нормой интеграция в проекты систем генерации возобновляемых источников энергии, таких как солнечные панели или ветряные турбины. А системы зеленых эксплуатируемых крыш и вертикальных садов способствуют улучшению качества воздуха и помогают снизить температуру в зданиях в жаркое время.

На фоне децентрализации и смещения интереса в сторону проектов комплексного развития территорий девелоперы стали искать новые точки притяжения: увеличивать разнообразие зеленых зон и их площадь, снижать маятниковую миграцию за счет воплощения концепции 15-минутного города, увеличения прогулочных зон внутри жилых кварталов.

«В проектах все чаще используют энергоэффективные и водосберегающие решения, равно как усовершенствованные системы очистки воздуха и ливневых стоков и увеличенные площади светопропускающих конструкций. Кроме того, мы видим растущий интерес участников рынка к безопасным продуктам вторичного использования: малым архитектурным формам из переработанного пластика, покрытию из полимерной крошки», — рассказала начальник отдела взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития Группы «Эталон» Мария Бевзюк.

«В 2021 году была утверждена Стратегия социально-экономического развития РФ с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года», — уточняет Мария Бевзюк. Основываясь на стратегии и глобальной цели по достижению углеродной нейтральности, отрасль движется в сторону сокращения уровня выбросов на этапах строительства и эксплуатации и, как следствие, к ужесточению требований к архитектурному коду. Речь идет об увеличении объема озеленения, двухуровневом благоустройстве с разделением коммерческой и жилой зон, снижении высоты зданий и развитии элементов зеленого строительства, считает эксперт.

Качественное зеленое благоустройство — это уже стандарт для любого современного жилого комплекса, без которого невозможен ни один проект. Активный рост популярности эксплуатируемых озеленяемых кровель наблюдается и в России — это ответ на большую потребность городов в расширении зеленых зон. Их внедрение в саму архитектуру позво-



Адаптация к реальности

Как изменение климата влияет на архитектуру

ляет сделать здания более многофункциональными и экологичными. Помимо положительного влияния на окружающую среду и по-

зитивного взаимодействия с естественной биосистемой, такие кровли позволяют создавать дополнительные сценарии использования пространств в проекте, что значительно улучшает качество жизни человека.

Вдохновение в природных формах

Осознанное отношение к природе отражается и в концептуальных решениях проектов. Архитекторы черпают вдохновение в природных формах и процессах, стремясь создать не только визуально, но и функционально гармоничные здания, которые не конфликтуют, а напротив, находятся в активном взаимодействии с природой.

«Места, где мы создаем наши объекты — это одни из самых невероятных уголков России, а может быть, и всего мира. Проектировать на таких территориях — огромная ответственность. Ты соприкасаешься и взаимодействуешь с многовековой историей, скрытой в каждой частице этой первозданной природы. Поэтому, работая над проектами, мы стремимся создавать не просто отели, где гости могут отдохнуть во время своих путешествий, — мы реализуем часть этих впечатлений, объект становится продолжением природы и окружающего контекста», — рассказывает партнер архитектурного бюро FANTALIS Architects Анна Куликова. — Любые конструктивные формы, оттенки и материал отделки, мебель и декор в интерьере обусловлены идентичностью той местности, в которой мы проектируем объект». Современные архитектурные решения в большинстве своем основываются исключительно на особенностях ландшафта и климата.

Прочнее и гибче

Производители также вынуждены совершенствовать свои материалы в ответ на меняющиеся климатические условия и тренды в архитектуре. Например, используются более прочные и гибкие конструкции, которые лучше справляются с порывами ветра и осадками.

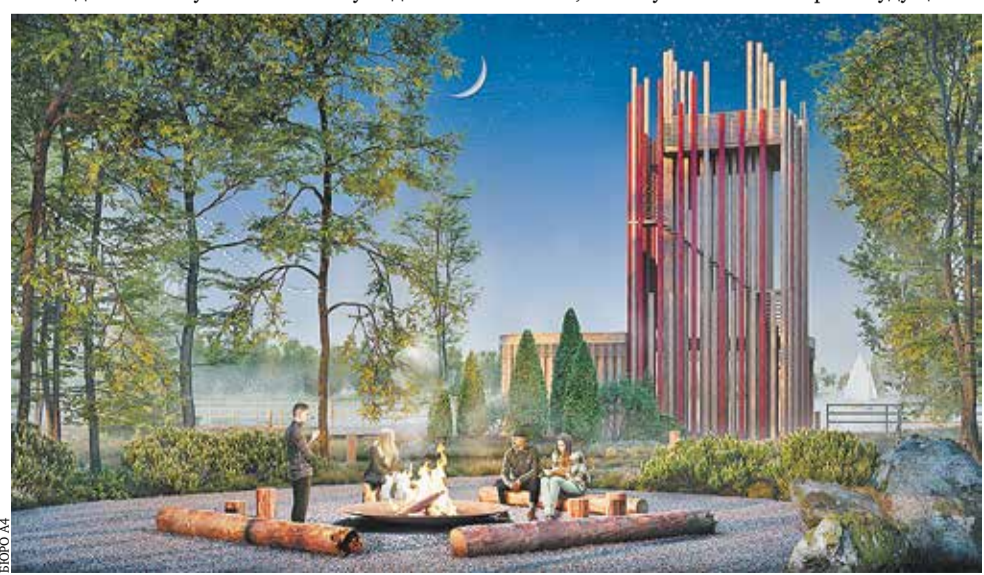
«Новые технологии в строительстве появляются и становятся популярными по ряду причин. Основные тенденции, конечно, связаны с внешними факторами, в том числе климатическими, которые оказывают вли-

яние на производителей», — отмечает директор по развитию компании TEGOLA Елена Кончакова. Например, большие инновационные заметны в производстве материалов для кровли, и это не просто так. Крыша — это основной элемент любого здания, который защищает его от внешних природных воздействий, поэтому к нему особое внимание и особые требования. Во-первых, в разы улучшаются прочностные характеристики, благодаря чему кровля способна выстоять перед стихией. Во-вторых, сама гибкость ряда материалов дает возможность реализовывать уникальные формы и концепции. «Естественность и натуральность цветовых решений позволяют легко интегрировать проект в окружающий контекст — сейчас производители уходят от ярких оттенков в сторону природных», — утверждает Елена Кончакова.

Инновации во многих современных строительных материалах касаются их тепло- и гидроизоляционных характеристик. Разрабатываются материалы, устойчивые к влаге и плесени, — это особенно актуально для регионов с повышенной влажностью. В строительстве также внедряются переработанные или экологически чистые материалы, вследствие чего снижается количество отходов и негативное воздействие на природу. По словам архитектора и сооснователя Бюро А4 Сергея Маркова, ESG-повестка не только не теряет актуальности, но и продолжает активно привлекать девелоперов, архитекторов и строителей как важный фактор развития отрасли. Это устойчивый тренд, который с нами надолго. Неслучайно взамен ушедших за-

падных систем рейтингов и сертификаций, таких как LEED и BREEAM, была оперативно разработана и внедрена российская система оценки качества и устойчивости объектов нового строительства КЛЕВЕР.

«В проектах развития территорий и общественных пространств наше бюро старается использовать экологичные и натуральные материалы. Например, в проекте поселка для IT-предпринимателей мы предложили покупателям вариант отделки кровли их будущего дома из камыша, а в проекте глэмпинга на Истринском водохранилище основной составляющей архитектурного дизайн-кода стали гонт, дранка и керамические изделия. Не менее важно в подобных проектах уделять внимание местному биоразнообразию. Мы сохраняем большинство крупных деревьев и кустарников, которые уже растут на территории», — рассказывает Сергей Марков.



Алексей ЩЕГЛОВ

В публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (ППК «РЭО») продолжают внедрять современные технологии, помогающие эффективнее пресекать нарушения природоохранного законодательства и осуществлять надзор за ходом реализации мусорной реформы в регионах. В частности, компания стала активнее применять искусственный интеллект (ИИ) и беспилотные технологии, которые оказались незаменимы при контроле ситуации на полигонах, где размещены твердые коммунальные отходы (ТКО). Благодаря использованию нейронных сетей и разработанных компанией алгоритмов и решений, за последнее время удалось выявить свыше 3 800 нарушений на таких объектах.

Как отметил гендиректор РЭО Денис Буцаев, нейросеть стала незаменимым помощником для аналитиков РЭО при работе с данными с беспилотников. Ведущая с их помощью аэрозразведка позволяет выявить многие виды нарушений. Наиболее частыми из них являются отсутствие КПП, ворот или шлагбаума, ограждений по периметру полигона, постов весового контроля, сооружений для дезинфекции транспорта; размещение фракций, не относящихся к ТКО (с отсутствием лицензии на размещение других видов отходов). Они занимают 50% от всего числа нарушений. Нередко беспилотники фиксируют и наличие тлений и возгораний,



Нейросеть над ПОЛИГОНОМ

Беспилотные технологии и ИИ контролируют правильность размещения ТКО

отсутствие пересыпки тела полигона инертными материалами, разлет фракций за границы отведенного земельного участка.

«За прошедшее время при помощи дронов мы провели работы по воздушному лазерному сканированию 562 полигонов и создали 596 цифровых двойников объектов ТКО в 72 субъектах России. Следующими шагами стали использование полученных данных, оценка остаточной вместимости, а также анализ

на предмет нарушений. Информацию о нарушениях на полигонах мы направляем в органы исполнительной власти в регионах», — отметил Денис Буцаев.

В работе нейросети при выявлении нарушений применяется метод детектирования. Нейросеть забирает видеопоток, раскардирует его и смотрит каждую отдельную фиксацию, сравнивая ее с образцами, подгруженными в алгоритм.

Как рассказал заместитель гендиректора по цифровизации РЭО Алексей Буров, в 2023-2024 годах в компании создали модуль искусственного интеллекта, в котором уже работает 10 алгоритмов по поиску нарушений, допускаемых при эксплуатации объектов. Для обучения ИИ использовались все накопленные за два года медианданные, полученные с беспилотников и включающие более 5 тыс. фото и видео.

Работа в этом направлении продолжается. До конца года РЭО проведет облеты не менее 400 объектов обращения с ТКО в России.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Перспективы «обратного реновации» в Санкт-Петербурге

Человек — гость природы



Определились лучшие проекты по развитию территории парка «Олений»

Оксана САМБОРСКАЯ

Подведены итоги конкурса на лучшую концепцию развития туристической инфраструктуры природного парка «Олений» в Липецкой области. Парк «Олений» — масштабный проект экотуризма, который сохраняет и восстанавливает природу средней полосы России.

Перед участниками конкурса стояла задача — разработать архитектурную концепцию развития территории парка, в которой проектные решения будут бережно интегрированы в окружающую среду для снижения негативного воздействия на природу и создания безопасных зон для наблюдения за дикими животными. Инициатором и организатором конкурса стала Елена Латышева, учредитель ООО «Вавилово». Модератором выступила программный директор архитектурной выставки АРХ МОСКВА Оксана Надыкто.

Финал конкурса прошел во Всемирный день архитектуры в галерее современного искусства «Буксир» в городе Липецке. Экспертное жюри выбрало три проекта, которые лучше всего отразили возможности и будущее парка «Олений». Как концепции будут применены на практике, решит непосредственный подрядчик проекта.

1-е место | IND
Ландшафтно-архитектурная концепция



Первая зона — доминанты Природы — повторяет ареалы обитания животных, это своеобразное царство природы и животных, которая включила в себя центральную идею функционального зонирования: парк делится на три различные по характеру, уровню вовлечения и взаимодействия с природой территории. Вторая зона — главенствования Человека — фактически находится за границами парка, это место активного присутствия людей, отсутствия животных и минимального контакта с дикой природой. Третья зона — взаимодействия Природы и Человека — центральная часть парка, где между животными, природой и человеком выстраиваются тонкие отношения и сотрудничество.

Три уровня вовлечения указывают на роль человека в каждой из зон парка. Наблюдение возможно на всей территории объекта, что соответствует изначальной концепции нетронутого человеком заповедника. В зоне исследования возможна более активная, но по-прежнему крайне деликатная деятельность человека. Территория соучастия — самая компактная, где люди заняты не просто сохранением окружающей среды, но и ее развитием, здесь формируется сообщество.

2-е место | FANTALIS — Architects

В основе этого проекта — понимание, что «Парк «Олений» — уникальный проект сохранения и восстановления природы средней полосы России. Это история любви к природе, родной земле и людям. В концепции было важно отразить эту гармонию с окружающей средой, бережное и экологичное отношение к местной флоре и фауне, создать настоящий осознанный экотуризм. «На

территории была разработана основная гостиничная инфраструктура — главное здание отеля, гостевые дома с террасами, где можно поселиться и любоваться прекрасными видами, пятизвездочный оздоровительный центр с открытым бассейном, а также зоны активностей, в которых посетители будут знакомиться с местной природой и ее особенностями, а также проводить время с близкими», — рассказала партнер архитектурного бюро FANTALIS Architects Анна Куликова.

По ее словам, проект дополнили зданием Музея сохранения природы, который является частью просветительской миссии объекта по защите природоохранной территории парка. Для гармонии со степным ландшафтом парка была выбрана малоэтажная архитектура, созданная из естественных материалов, которая не будет выбиваться из окружающего контекста, а, наоборот, дополнит его.

3-е место | Исмагулаева и партнеры

Концепция предполагает формирование инфраструктуры не только на территории парка «Олений», но и за его пределами. Для этого необходимо создать условия и дать такие инструменты, которые позволят в дальнейшем оставить за парком большую управляющую роль, а всем остальным дать возможность быть партнером, инвестором и другом парка.

Проект разделяет территорию на четыре зоны в зависимости от интенсивности использования и уровня открытости для туристов. Зоны разделены посредством естественных природных барьеров — реки Семенек и урочищ. Максимальная туристическая инфраструктура сосредоточена вдоль западной границы парка. Таким образом влияние посетителей на животных и существующую экосистему будет минимальным.

Проект вдоль линии парка включает всю социальную составляющую с возможностью разнообразно провести досуг: от различных экскурсий до участия в конференциях и фестивалях, от посещений мастерских до созерцания арт-объектов и ландшафтных групп под открытым небом. При этом сам парк сохранит в неприкосновенности флору и фауну и останется в своем естественном виде.