



Издаётся  
с апреля 1924

98 99 100 лет  
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

№28 (10756) 4 августа 2023

## Форум-карнавал

Программа МУФ-2023  
растянется на месяц

Антон МАСТРЕНКОВ

1 августа в столице стартовал XII Московский урбанистический форум (МУФ-2023), который благодаря обширной и разнообразной фестивальной программе становится похожим на всемирно известные карнавалы. В этом году мероприятия форума впервые с момента его создания будут проходить до 10 сентября сразу на четырех крупных городских площадках: в парке «Зарядье», в Центральном выставочном зале «Манеж», в Гостином дворе и в олимпийском комплексе «Лужники». В результате МУФ-2023 может стать самым масштабным и массовым за всю свою более чем десятилетнюю историю.

Вся его деловая программа под названием «Москва-2030. Город, устремленный в будущее», посвященная урбанистике, градостроительству, мастер-планированию, архитектуре и экономике мегаполисов, пройдет в концертном зале «Зарядье». Здесь на серии конференций и круглых столов будут обсуждаться особенности формирования больших городов и влияние на это градостроительных мегапроектов. Отдельная часть дискуссий представит различные мнения экспертов о перспективах устойчивого развития столицы.

Непосредственно в парке организаторами МУФ-2023 будет устроен фестиваль кинопоказов, предложены шоу артистов, танцевальные мастер-классы, занятия йогой и тренировки. Звездные спикеры расскажут об искусстве, моде и уникальных проектах, оказывающих влияние на жизнь города, а в пространстве арт-медитаций посетителей ждут чайные церемонии и уроки балета.

Среди наиболее интересных и ярких профильных мероприятий можно выделить лекцию, организованную финансовым институтом развития «ДОМ.РФ» и посвященную секретам успешной покупки квартиры. Эксперты консультационного центра госкорпорации расскажут, как выбрать ипотеку с минимальной ставкой, а также как вернуть до 2 млн рублей кредита с помощью государства и выплатить ипотеку в кратчайшие сроки. Кроме того, намечено и обсуждение типичных ошибок, совершаемых ипотечными заемщиками.

**с. 2** ➔

## Инициативные парламентарии

Активность профильного думского комитета существенно возросла



Алексей ТОРБА

**П**редседатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов и его первый заместитель Владимир Кошелев провели пресс-конференцию по итогам работы весенне-летней парламентской сессии 2023 года. Депутаты рассказали о принятых законах и планируемых к рассмотрению после каникул законопроектах, ответили на вопросы журналистов о своей работе, в том числе о взаимодействии с профессиональным сообществом.

Так, основной акцент в отраслевом законодательстве, по их словам, был сделан на разбюрократизацию строительно-инвестиционного цикла. Для этого утвер-

дили единый порядок градостроительной документации, «открыли» «одно окно» на проведение самых разных экспертиз одновременно, определили границы территориальных зон потенциальной застройки и многое другое. Целый набор думских инициатив коснулся и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) страны — они внесли кардинальные изменения в регулирование правоотношений по управлению многоквартирными домами (МКД). При этом и здесь законодатели постарались упростить ряд административных процедур.

Одной из основных тем, на которых профильный комитет сосредоточится в осенне-зимнюю сессию, станет комплексное развитие территорий (КРТ). Это направление имеет большую перспективу, но требует

дальнейшего совершенствования нормативной базы. Уже сейчас Госдума совместно с Минстроем России готовит поправки в действующее законодательство, которые расширят и упростят механизм КРТ. Поскольку пока комплексные проекты не всегда стыкуются с программами по модернизации коммунальной инфраструктуры, парламентарии постараются сделать все возможное, чтобы связать между собой эти процессы. Кроме того, они прорабатывают вопросы финансирования КРТ, установления возможности в рамках этого механизма ранее утвержденных документов планировки территории и введения в оборот государственных земель.

**с. 4** ➔



Координатор НОСТРОЙ по СФО Максим ФЕДОРЧЕНКО:

«Стройкомплексу требуется единый управляющий орган» **с. 6-7**



КОРОТКО

**БОЛЬШЕ,  
ЧЕМ СОРЕВНОВАНИЕ**

Начался предварительный отбор претендентов для финального этапа III Международного строительного чемпионата (МСЧ-2023). Ознакомьтесь с порядком проведения соревнования, с квалификационными требованиями по 25 номинациям в направлениях строительства, проектирования и управления проектом, а главное — подать заявку на участие в МСЧ-2023 можно на официальном сайте мероприятия (https://pro-wcc.ru). До финала дойдут только тысяча самых лучших конкурсантов. Именно они и сразятся очно за победу (в основном зачете и в рамках «Студенческой лиги») 17-20 октября в Санкт-Петербурге. Лауреаты помимо получения денежных наград (призовой фонд МСЧ-2023 превышает 53 млн рублей) смогут стать участниками проекта «Больше, чем путешествие», реализуемого при поддержке президентской платформы «Россия — страна возможностей», и узнать нашу страну. По словам главы Минстроя России Ирека Файзуллина, «МСЧ — это масштабная платформа для вовлечения в строительство высококвалифицированных специалистов и формирования для них социальных лифтов, а для молодых специалистов — возможность стать лидерами отрасли».

**ОБЯЗАТЕЛЕН  
ДЛЯ ПРИЕМА**

С 1 августа сметную документацию необходимо подавать только в XML-формате. Соответствующие требования к форматам загружаемых файлов начали действовать на Единой цифровой платформе экспертизы (ЕЦПЭ). Для подготовки локальных сметных расчетов также необходимо использовать XML-схемы, опубликованные в разделе «Технологии информационного моделирования» на портале Минстроя России (https://minstroyf.gov.ru). Формат предусмотрен для приема на экспертизу сметной документации, в том числе объектного и сводного сметных расчетов, сводки затрат и конъюнктурного анализа. Это позволит избежать ошибок при внесении данных в различных специализированных программных комплексах для формирования сметной документации, а также ускорить обработку и повысить точность расчетов стоимости объекта.

**СПАСИБО ЗА ПОМОЩЬ**

Директор ФАУ «РосКапСтрой» (подвед Минстроя России) Юлия Максимова объявила благодарность редакции «Строительной газеты»: «От имени коллектива учреждения выражаю сердечную признательность «СГ» за информационную поддержку семинара-совещания «Роль строительной отрасли в восстановлении экономики ДНР», прошедшего недавно на площадке Мариупольского строительного профильного колледжа». Напомним, это было первое подобное мероприятие на новых территориях РФ, участниками которого стали более 50 представителей стройкомпаний, задействованных в восстановительных работах на территории Донецкой Народной Республики, поставщики и производители стройматериалов, а также руководители и специалисты местных профильных министерств и ведомств.

**Форум-карнавал**



**Кстати**

■ XII Московский урбанистический форум доберется и до городских улиц. Так, с 5 августа по 3 сентября на 21 площадке в разных районах столицы пройдет фестиваль локального бизнеса «Неспальный район», где молодые предприниматели представят свою продукцию, проведут мастер-классы салонов красоты, тренировки фитнес-клубов, флешмобы, розыгрыши и многое другое.

**с.1**

Здание исторического «Манежа» в рамках МУФ-2023 на протяжении всего августа принимает масштабную выставку о транспорте столицы. Ее посетители могут узнать о самых крупных проектах автомобильных и железных дорог и метро, а также о перспективах развития столичного общественного транспорта.

Для посетителей организована насыщенная развлекательная программа — здесь работают семейный досуговый центр, большой фудкорт, анимация и зона для фотографирования. Более того, гости выставки смогут прокатиться на прототипах новых вагонов метро и представить себя в качестве машиниста состава подземного поезда. Они также увидят самую большую в России голограмму с изображением масштабных проектов в сфере транспорта, реализованных в последние годы. Особый интерес участников и посетителей вызовет экскурсия по тоннелю строящейся линии МЦД-5.

Главным событием форума в Гостином дворе станет III Международный конгресс Urban Health, на котором градостроители, представители власти, руководители медицинских и образовательных проектов, врачи, предприниматели, архитекторы и москвичи обсудят формирование здоровой городской среды и перспективы ее развития в Москве. Проходят на этой площадке также и практические мероприятия, в ходе которых люди могут приобрести нужные и жизненно важные навыки.

Под открытым небом олимпийского комплекса «Лужники» развернется, пожалуй, самая масштабная фестивальная программа МУФ-2023. Здесь установили басейны, посетители могут покататься на сапборде, покорить искусственную волну на серфе или встать на вейкборд. Профессиональные спортсмены проведут показательные выступления и занятия для всех желающих. Гости смогут прокатиться на треке для картинга, освоить йогу в гама-

ках и растяжку. Для любителей зимних видов спорта поставят хоккейную коробку для летнего варианта этой игры — на роликовых коньках, а также установят горку с уникальным всепогодным покрытием.

В «Лужниках» нашлось место и около-строительной программе, она посвящена вопросам городского хозяйства. Коммунальщики расскажут москвичам о современных цифровых сервисах, полезных для жителей многоквартирных домов, презентуют бесплатную платформу «Электронный дом» и т. д. Помимо этого, на специальной площадке спорткомплекса будет представлено 90 образцов современной автомобильной, дорожно-строительной, коммунальной и спасательной техники. Среди экспонатов: теле-скопический подъемник, уникальная аэро-лодка, вездеход-амфибия, ретроавтомобиль дорожных служб, снегоболотоходы, а также 64 единицы коммунальной спецтехники.

**Музыка на берегу**

При благоустройстве парка в Вытегре восстановят танцплощадку по старым снимкам

Татьяна ТОРГАШОВА

Вытегра — самый северный город Вологодской области с населением 10 тыс. человек — не раз побеждала во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. На средства грантов его жители облагородили свою набережную, реконструировали на острове детский городок, а теперь реализуют проект «Музыка на берегу», предусматривающий благоустройство городского парка с восстановлением по архивным фотографиям танцевальной площадки. Она окружена естественным ландшафтным амфитеатром. Зрительские места с деревянными сиденьями будут устроены на террасах естественных склонов с укреплением перепадов высот подпорными стенками. Проект также включает в себя кафе-бистро с открытой террасой, видовую площадку, качели разных видов. Несомненным украшением послужит ручей с водопадами и пешеходным мостиком.

По словам первого заместителя губернатора региона Дмитрия Горбачёва, на объекте уже выполнены подготовительные работы — разобрана конструкция старой танцплощадки, убраны деревянные лестницы, демонтированы бетонные дорожки и тротуарная плитка. Сейчас строители приступили к устройству монолитных конструкций для укрепления русла ручья.

Еще одна особенность «Музыки на берегу» также напрямую связывает современность со стариной. Имеется в виду запланированная установка на территории парка скульптурной композиции, посвященной создателям Маринской водной системы, частью которой является река Вытегра. Общий размер федерального гранта, выделенного на реализацию проекта, составит 80 млн рублей.



**Кстати**

■ Преобразование территории в Вологодской области идет не только посредством благоустройства. Так, в селе Талицы Кирилловского района после капитального ремонта открыла свои двери единственная в регионе сельская картинная галерея. Ее фонд составляют около 200 произведений местного уроченца, заслуженного художника России Юрия Белкова, переданные им в дар землякам. На объекте в рамках губернаторской программы «Сельский дом культуры» были отремонтированы полы, потолок и стены, заменены окна и двери, выполнены электромонтажные работы, установлена пожарная сигнализация.

**Недетский ремонт**

В Ярославле полным ходом продолжается капремонт двух детских театров

Татьяна ТОРГАШОВА

Площадь Юности в Ярославле называется так не случайно. Ее главное сооружение — здание, в котором размещается сразу два детских областных театра: ТЮЗ и кукольный. Оба были закрыты летом прошлого года на капитальный ремонт, а творческие коллективы временно репетируют и дают спектакли на других городских площадках. О масштабе запланированных работ можно судить по двум цифрам: на преобразование объекта отведено два года (сдача намечена на 2024-й), а финансирование из федерального и областного бюджетов составит 800 млн рублей.

Внешнее здание сохранит свой первоначальный облик, а вот его «начинка» претерпит большие изменения. Остро нуждаются в ремонте все внутренние помещения театров: фойе, зрительные залы, гримерки,



**Южный вышел на орбиту**

Строительство петербургского города-спутника стартовало с «умного района»

Процесс в очередной раз застрял на старте. По словам директора по связям с общественностью компании «Старт Девелопмент» Евгения Стрельцова, еще в январе была завершена разработка соответствующей проектной документации, согласованы все объемно-планировочные решения и квартирография города-спутника, но застройщик до сих пор находится в ожидании решения и ждет отставки от правительства Северной столицы.

По иронии судьбы проекту строительства Южного скоро исполняется уже 11 лет. Соглашение о реализации этого стратегического инвестиционного контракта петербургские власти подписали со «Старт Девелопментом» еще летом 2012 года. Однако проект так и не вышел из чиновничьих кабинетов.

Между тем, компания все же надеется приступить к долгоиграющему проекту в

этом году. Как отметила Евгения Стрельцова, долгое время мало кто верил, что Южный будет когда-нибудь создан, но сейчас, когда стройка «ИТМО Хайпарка» началась, инвесторы уже выстроились в очередь с предложением купить здесь землю. При этом, как заявили в компании, первые объекты «Старт Девелопмент» хочет строить только сам, чтобы создать вектор развития для будущего современного города-спутника.

санузлы, пошивочный, буфафорский, стлярный цеха.

По словам первого заместителя председателя правительства Ярославской области Максима Авдеева, уже сейчас на объекте завершены кровельные работы, вместо старых витражных окон установлены новые, современные, переоборудован тепловой узел, модернизируется сцена ТЮЗ, где проложены трубные и кабельные трассы, закреплены софитные подъемы, идет монтаж новых лебедок, а также ведется замена изношенных систем вентиляции, отопления, водоснабжения и канализации, не видевших капремонта 40 лет — со времени постройки здания.

«Проект масштабный и очень значимый для культурной среды нашего региона. Работы идут по плану, за их качеством и объемом ведется авторский и строительный контроль», — подчеркнул местный чиновник, добавив, что помимо этого заново будет благоустроена и площадь вокруг театрального комплекса. В частности, на ее территории будет реализован проект «Сказка», здание получит новую подсветку, а фонтан, действующий на площади, станет музыкальным.



**МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ**

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

**На сегодня восстановлено:**

- в ДНР **201** дорога и **11** мостов
- в ЛНР **36** участков дороги и **5** мостовых конструкций
- в Херсонской области **1** мост
- в Запорожской области **3** дороги

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 Задание на осень

Говоря о перспективах КРТ, Сергей Пахомов не стал скрывать, что сегодня не все проблемы, с которыми приходится сталкиваться механизму, имеют однозначное решение, в том числе пока остаются открытым вопрос о введении в такой проект участков, занятых частным жильем.

К сказанному руководителем думского комитета о КРТ его первый заместитель добавил, что эта тема всеобъемлющая, и она, в частности, напрямую связана с необходимостью совершенствования подходов при реализации программы расселения из ветхого и аварийного фонда. В некоторых субъектах РФ сложилась крайне негативная практика по расселению таких территорий, когда человек, которого хотят расселить, не может позволить себе купить даже комнату. «Наша позиция очень простая: интересы гражданина не должны страдать. Сколько было у него комнат — он должен их получить. Если есть стоимость, рекомендованная и зафиксированная Минстроем России в регионе, значит, должна быть соответствующая компенсация. Мы в следующей сессии все вопросы отработаем, все это будет учтено», — пообещал Владимир Кошелев.



ПРЕСС-СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ «МОСКВИЧСКИЙ»

Инициативные парламентарии

Он также привел недавний пример возмутительного отношения к людям, когда две молодые семьи с детьми около года жили в МКД, все квартиры в котором, кроме их жилья, расселили, и в нем не осталось ни окон, ни дверей, даже отсутствовали приборы отопления. «Потому в рамках нашего комитета мы сейчас прорабатываем законопроект, в котором будет предусмотрено, что сначала чиновники предусматривают программу расселения, подписывают с жильцами данную квартирграфию, и не более трех месяцев им дается на расселение всего МКД. За три месяца все жильцы должны съехать. Если жильцы не съезжают, данный чиновник нарушает закон», — раскрыл Владимир Кошелев планы законодателей и подчеркнул, что в приоритете у них — защита прав граждан. Также, по его словам, народные избранники намерены положить конец случаям, когда в городах-миллионниках годами на расселенных территориях целыми кварталами стоят заколоченные дома, на снос которых у города нет средств. Члены комитета постараются сделать все от них зависящее, чтобы такие территории своевременно вовлекались в экономику городов, а региональные чиновники несли за это ответственность.

Скупой платит дважды

Далее от проблем в строительстве депутат перешел к вопросу, давно волнующему тысячи архитекторов и проектировщиков. «Закон об архитектурной деятельности уже 6-7 лет пылится в третьей или четвертой итерации у коллег в правительстве», — напомнил Сергей Пахомов. — Мы на днях с руководством Союза архитекторов России договорились вместе с коллегами из Минстроя к этому «снаряду» вновь подойти». Необходимость такого шага, по словам главы комитета, очевидна: «Мы с вами видим, что города наши потихоньку, шаг за шагом, становятся настолько похожими друг на друга, что как таковую работу архитекторов уже, в общем-то, не так видно». Причину однообразия в облике большинства российских городов он видит в уменьшении роли и значения архитектора и проектировщика на



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПАНИИ «МОСКВИЧСКИЙ»

стройке. «По сути своей, это главные люди, а сегодня их не каждого и пускают на стройку. Да, перегибать не стоит — определенная ответственность лежит и на строителе тоже, но вот в эту сторону мы будем двигаться. То есть наша стратегическая задача — это, конечно, создать качественную градостроительную среду. Ту среду, которая будет отвечать современным требованиям», — заявил Сергей Пахомов. По его мнению, у каждого здания обязательно должны быть имя и фамилия их архитектора. Логика депутата понятна: сделать лицо наших городов ярким и неповторимым можно, лишь если городские здания будут носить отпечаток личности их создателей.

Также Сергей Пахомов пообещал, что возглавляемый им комитет будет подробно разбираться с рынком проектирования. По его словам, в настоящее время на рынке представлено порядка 55 тыс. проектных организаций, из которых 15-20 тыс. ежегодно принимают участие в различных конкурсах на проектирование гособъектов. Допущенные на этот рынок по формальным признакам компании делают конкурсы на две части, когда либо они не состоялись, либо прошли, но с сорокапятипроцентным снижением первоначальной цены, что, по мнению депутата, неправильно. «Дешевый проект» значит «дорогая стройка». Мы в этом убедились. И количество корректировок проектов, поправок сегодня говорит о том, что это является основной причиной задержки ввода объектов в эксплуатацию, и у нас «плывут» сроки, деньги. В общем и целом, мы находимся в ситуации, когда за определенные выделенные средства и в определенный срок построить невозможно», — считает законодатель. И если уж быть честным до конца, то, по его мнению, качество предшествующей разработке проекта исходно-разрешительной документации тоже не выдерживает никакой критики, поскольку в

Большинство регионов службы техзаказчиков далеки от профессионализма — отсюда и гигантское количество недостроенных объектов.

Правда о ЖКХ

Большое место в выступлениях руководителя думского профильного комитета заняла тема ЖКХ. Речь прежде всего шла о продолжении работы по повышению прозрачности на рынке управления домами. «Мы работаем над тем, чтобы выйти с комплексом мер по поводу ужесточения и введения максимальной прозрачности на рынке управления домами. Я думаю, что в сентябре-октябре уже с ним выйдем на рассмотрение в пленарных заседаниях», — сообщил Сергей Пахомов. По его мнению, система управления домами отжила свой век. Она сыграла роль в наведении первичного порядка, но сейчас устарела. «Дело не в отмене лицензирования, переходе с лицензирования на саморегулирование и так далее — сами подходы устарели», — считает он.

Будет продолжена работа и по обеспечению доступа операторов связи в МКД. «Мы настаиваем, чтобы допуск провайдеров проходил с учетом соблюдения Жилищного кодекса РФ, так как идет доступ к общему имуществу. Мы предлагаем максимально лояльный вариант — половина собственников от количества проживающих в доме и одобрение 25% плюс один голос», — обозначил позицию комитета Сергей Пахомов. Подводя итог выступления, он вернулся к своей прошлогодней пресс-конференции: «Процентов 80 тех решений, которые мы анонсировали, принято. Что-то мы не успели доделать, что-то у нас идет очень тяжело, как, например, упомянутое мной решение о правилах управления общим имуществом в коттеджных поселках», — заключил спикер. Он также сделал акцент на том, что профильный комитет продолжает работать над решением об апартмантах, которое «зависло», но не снимается с повестки дня.

По этому поводу Владимир Кошелев отметил необходимость проработки условий для развития рынка арендных домов в России. «По большому счету, нет такого узаконенного продукта, как «арендный дом», «доходный дом», в который вполне укладывается история с апартмантами. Нам надо внедрять экономические стимулы, которые будут стимулировать развитие и в принципе появление на рынке такого продукта», — считает первый заместитель председателя думского комитета.

Плотное сотрудничество

Отвечая на вопросы журналистов о взаимодействии профильного комитета с профессиональным сообществом, и прежде всего с На-



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ: «Те заявки, которые субъекты РФ подают сегодня на финансирование, в том числе по инфраструктурному меню, не всегда стыкуются с теми программами развития территорий, включая документацию по градпланировке, которые на сегодняшний день в регионах утверждены. Этот диссонанс не позволяет нам поверить в то, что эффективность каждого вложенного в модернизацию системы ЖКХ государственного рубля будет высокой. Госдума будет делать все возможное, чтобы связать между собой эти процессы»



Владимир КОШЕЛЕВ, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ: «Важно отметить, что сегодня у нас отсутствует узаконенный арендный дом как особый продукт на рынке, включающий и историю с апартмантами. Необходимо внедрять экономические стимулы, которые будут способствовать развитию и появлению такого продукта. Для достижения этой цели можно, к примеру, установить 0% ставку налога на землю, а также предоставить 10-летний налоговый льготный период для имущественного налога. Это меры, которые крайне необходимо внедрить»

циональными объединениями строителей (НОСТРОЙ) и изыскателей и проектировщиков (НОИРИЗ), Сергей Пахомов заявил, что комитет собирается использовать их в качестве «площадок для обсуждения новых идей, подходов к развитию отрасли». Кроме того, комитет попросил оба эти объединения помочь подрядчикам выполнить программу капитального ремонта школ в срок. В прошлом году не все подрядчики успели сделать это к 1 сентября, и теперь депутаты надеются, что, используя меры финансовой поддержки и иные инструменты, имеющиеся в распоряжении саморегуляторов, эту программу удастся завершить вовремя. «По итогам лета будет понятно, сколько удалось нашим коллегам из НОИРИЗ и НОСТРОЙ «вытянуть» строек. Вот тогда мы будем судить о качестве вообще работы, об инструментах влияния. Речь идет сейчас не о контроле, не о запугивании, а о конкретной помощи», — убежден Сергей Пахомов.

По его словам, члены отраслевого комитета Госдумы сейчас максимально погружены не только в деятельность обоих надбюджетных, но и в работу органов исполнительной власти. «Наши тесные взаимоотношения с правительством — это заслуга не только коллег из Минстроя. К сожалению, за многие годы укоренилось мнение, что законодательная власть является придатком исполнительной, но если раскрыть нашу Конституцию, то это далеко не так, и мы по этой логике и действуем. У нас максимально партнерские открытые отношения», — пояснил Сергей Пахомов. В подтверждение своих слов он привел такие цифры: если два года назад соотношение принятых нижней палатой парламента законодательных инициатив, подготовленных Госдумой и правительством РФ, составляло, соответственно, порядка 20% и 80%, то теперь — 60% и 40%. «К сожалению, мы в какой-то период просто перестали слышать и понимать друг друга, и каждый вроде сам за себя. Поэтому иногда и законы кривенькие выходили. Но за последние два года мы наладили режим совместной работы», — резюмировал Сергей Пахомов.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Беседовал Андрей МОСКАЛЕНКО

Два года назад был принят закон о комплексном развитии территорий (КРТ), вместе с которым страна получила гибкий и универсальный инструмент для преобразования регионов. За это время выдано 158 разрешений на строительство жилья общей площадью 2,5 млн квадратных метров и введено в эксплуатацию 345,4 тыс. «квадратов». Сам механизм при этом постоянно дорабатывался, совершенствовался. О перспективах КРТ и связанном с ним напрямую пресловутом кадровом вопросе «Стройгазете» рассказал депутат, глава профильного Экспертного совета при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Владимир РЕСИН.

Владимир Иосифович, что КРТ дает населению?

Грамотное использование механизма способствует социальному и экономическому росту субъектов РФ, а также повышает благосостояние граждан. КРТ позволяет включать заброшенные ранее территории в хозяйственный оборот, ликвидировать незавершенные объекты строительства и сохранять исторические центры и культурное наследие.

Уже началась реализация комплексного развития на 353 участках общей площадью более 8 тыс. гектаров, которые имеют потенциал для строительства 57,5 млн «квадратов», в том числе 42 млн жилых. Было заключено 290 договоров о КРТ, а также было принято 61 решение о самостоятельной реализации проектов регионами и муниципальными образованияами. Девелоперам было выдано 171 разрешение на строительство, что позволит построить приблизительно 2,8 млн кв. м.

Какова роль государства в реализации проектов КРТ? И как этот механизм влияет на экономику и развитие страны?

Участие государства в проектах — это один из главных стимулов опережающего развития территорий России. А еще планомерно экономика реализует проекты. Необходимо разработать системный подход и, возможно, вернуться к государственному планированию. Например, Китай успешно использует советскую систему планирования уже многие десятилетия, демонстрируя ее эффективность. В новой цифровой эпохе нам также стоит возродить отечественный Госплан и системно использовать все преимущества рыночной экономики.

КРТ не ограничивается только вопросами строительства. Механизм нацелен на комплексное градостроительное планирование и способствует гармоничному развитию социально-бытового, инженерной, транспортной и культурной инфраструктур. КРТ позволяет равномерно развивать не только крупные, но и небольшие города и поселки, качественно менять городскую среду, делая ее более комфортной для жизни, работы и отдыха.

Например, в Башкортостане уже выбрано девять площадок площадью более 244 гектаров для реализации проектов КРТ. В рамках этих проектов планируется строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций. Здесь будет построено дополнительно 1,5 млн кв. м жилья. В ближайшее время застройщики начнут активно участвовать в проектах КРТ, и правительство должно будет оказать им поддержку, учитывая объем обязательств, которые лежат на их плечах.

Насколько массовым становится внедрение КРТ и какие регионы впереди?

Наибольшее количество комплексных договоров заключено в Московской области, за которой следуют Челябинская, Тюменская и Белгородская. В рамках этих проектов будет построено 14,5 млн «квадратов» комфортного жилья и столько же по площади школ, общественно-деловых объектов, включая 85 школ и детских садов, 48 объектов спорта, 19 учреждений, а также 6 млн кв. м современ-

Стимул развития

Владимир Ресин о том, почему КРТ не ограничивается только вопросами строительства



SHUTTERSTOCK/PHOTOFORM



Владимир РЕСИН, депутат, глава Экспертного совета по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ

ных производств. Также планируется вложить 8 трлн рублей в реновацию.

В целом Минстрой России рассматривает возможность использования КРТ на 918 территориях общей площадью 24 тыс. гектаров. Их градостроительный потенциал — 160 млн «квадратов», из которых порядка 120 млн приходится на жилье.

Могут ли быть применены инструменты КРТ в сложившихся исторических центрах или городах, являющихся историческими жемчужинами страны?

В современном мире сохранение и восстановление уникальных объектов культурного наследия (ОКН) становится все более актуальным для малых городов и исторических поселений. Они осознают потенциал таких объектов и активно вовлекают их в экономический оборот, будь то в туристическом кластере, бизнес-сегменте или других сферах хозяйственной деятельности.

Интересный пример можно увидеть в Калининграде, где предоставляется возможность получить беспроцентный заем на 15 лет для восстановления и использования ОКН. Максимальная сумма такого займа составляет 1 млрд рублей. Практика показывает, что бизнес с большим интересом откликается на подобные механизмы.

А что может подкрепить интерес бизнеса к работе с ОКН?

Сохранение исторического центра города требует внимания, усилий и сотрудничества со стороны государства, муниципальных органов, жителей и бизнес-сообщества. Это позволяет сэкономить культурное наследие, способствовать экономическому развитию и формировать уникальную и привлекательную среду для проживания и посещения.

Однако сегодня для успешной работы с ОКН требуется создать доверительное партнерство между участниками градостроительной деятельности. И здесь принципы КРТ могут оказаться весьма полезными. Так можно найти дополнительные источники финансирования, необходимые для поддержки исторических зданий и памятников в должном состоянии.

То есть, по-вашему, КРТ успешно только в опоре на государственно-частное партнерство?

Такой подход открывает новые возможности для развития и сохранения ОКН, а также стимулирует интерес бизнеса к участию в этих процессах. При сотрудничестве власти, предпринимателей и общественников можно достичь гармоничного баланса между охраной исторического наследия и экономическим прогрессом.

Какие еще вопросы развития отрасли требуют оперативного решения?

Сегодня для четкой работы всего стройкомплекса как никогда важно выращивать отечественных квалифицированных рабочих и специалистов среднего и высшего звена. Этим сейчас системно занимается Минстрой России. И решение этого важнейшего вопроса сдвинулось и активно набирает обороты.

Так, одним из важных направлений работы министерского подведомства — ФАУ «РосКапСтрой» — является восстановление и развитие новых территорий. Понятно, что для этого требуются свежие кадры. Именно с этой целью осенью 2022 года в Мариуполе было организовано переобучение рабочих, в основном металлургов, которые остались без работы. Теперь они получили строительные специальности и принимают участие в восстановлении своего города. Учреждениями также активно поддерживают профессиональные учебные заведения в Мариуполе, в том числе Мариупольский строительный профильный колледж. Большинство выпускников этого колледжа получают работу в подрядных организациях ФАУ «РосКапСтрой».

Но сможет ли одно учреждение, пусть и «дочка» Минстроя, обеспечить в ближайшей и среднесрочной перспективе решение этого вопроса?

Конечно, нет. Необходимо мотивировать крупный бизнес к участию в процессе воспитания кадров. Государство должно активно взаимодействовать со строительными компаниями для разработки и реализации совместных программ по подготовке и обучению кадров. Это позволит учитывать реальные потребности рынка труда и обеспечить соответствие профессиональных навыков требованиям работодателя.

Важно предоставлять возможности для переподготовки и переквалификации рабочих из других отраслей, а также для повыше-

В ближайшее время застройщики начнут активно участвовать в проектах КРТ, и правительство должно будет оказать им поддержку, учитывая объем обязательств, которые лежат на их плечах

ния квалификации уже работающих в отрасли специалистов. Это поможет дополнительно увеличить число квалифицированных кадров. И, кстати, снимет остроту вопроса по привлечению к строительству трудовых мигрантов.

Какие еще меры могут ускорить или помочь решению кадрового вопроса?

Знаете, кадровый вопрос, если отрасль не ускорит его решение, станет более острым, чем квартирный. И здесь нужны самые разные шаги. Внедрение современных цифровых решений в строительство может помочь снизить зависимость от ручного труда и повысить производительность. Необходимо активно развивать обучение IT-технологиям и стимулировать их использование в отрасли.

Решение проблемы подготовки кадров является одной из приоритетных задач. Важно проводить информационные кампании, ориентированные на молодежь, организовывать профессиональные конкурсы, практические занятия, стажировки и мероприятия, направленные на ознакомление с возможностями и перспективами в строительной сфере, продолжать активно развивать систему профобразования, включая технические и строительные колледжи и университеты. Необходимо своевременно актуализировать программы обучения, которые обязаны соответствовать современным требованиям и стандартам.

Беседовал Александр РУСИНОВ

Чем сегодня определяется потенциал рынка жилищного строительства, какие инструменты поддержки строителей и покупателей по-настоящему эффективны, что полезного сделала для отрасли система саморегулирования и почему ошибаются те, кто считают, будто в стройке сегодня «все плохо»? На эти и другие вопросы «Стройгазете» ответил координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Сибирскому федеральному округу (СФО), вице-президент Российского союза строителей (РСС) Максим ФЕДОРЧЕНКО.

### Частник в «квадрате»

Максим Владиславович, как бы вы оценили текущее состояние рынка жилищного строительства в родной Сибири?

Сейчас мы видим спад спроса. В Новосибирской области он менее заметен, в других регионах СФО выражен сильнее. Растут объемы непроданной недвижимости, а также жилья, которое застройщики придерживают, не выводят на рынок. Все это, безусловно, тревожит.

Причины очевидны: платежеспособность в лучшем случае не увеличивается, а ипотека, напротив, дорожает.

То есть нужно повышать доходы населения?

Покупательная способность определяется не ростом доходов, а реальной возможностью людей оплачивать расходы на приобретение жилья. Условия ипотечных программ можно считать доступными, если ипотека ежемесячно забирает не более 30% трат среднего домохозяйства. Данный уровень доступности обеспечивается балансом доходов, рыночных цен на жилье и другие необходимые товары и процентов по ипотеке. Сейчас условия ипотечных программ ужесточаются, проценты растут, возрастают и ежемесячные платежи по ипотеке, а доходы людей стоят на месте.

А насколько способен помочь в этой ситуации государственный заказ на жилье?

Любые оплачиваемые заказы для отрасли полезны и хороши. Но масштаб госзаказа на жилье невелик — менее 2% в структуре инвестиций. Остальное жилищное строительство осуществляется на частные средства. Это не удивительно: если исходить из того, что каждый год мы хотим ввести в России по 100 млн квадратных метров жилья, и один «квадрат» оценить в средние по министерским нормативам 90-100 тыс. рублей, то на полную оплату такого объема жилья из госбюджета потребовалось бы 9-10 трлн рублей. Поэтому для обеспечения полноценной работы отрасли нужно делать основную ставку не на рост госзаказа, а на стимулирование частных инвесторов и поддержку рыночного спроса.

В целом, «бюджетные» объекты все равно являются важным, социально значимым фронтом работ для строителей. Какие из действующих механизмов поддержки подрядчиков на таких объектах показали наибольшую эффективность?

Полезной оказалась возможность пересчета твердой стоимости госконтрактов в сторону увеличения. В условиях постоянно растущих цен на основные ресурсы именно этот инструмент позволил сохранить необходимо доло рентабельности на бюджетных стройках. Кроме того, установление Минстроем РФ методики определения цены квадратного метра для бюджетного строительства на основе реальных статистических данных в каждом регионе также сделало, наконец, рентабельным качественное строительство жилья для бюджетников.

### Пороки и альтернатива

Понятно, что у строителя сегодня много «головных болей». Все одновременно «вылечить» не получится. Тогда как, на ваш взгляд, вопросы нужно решать в первоочередном порядке?



## СРО «ВЫХОДИТ за рамки»

### Максим Федорченко о регулировании и саморегулировании строительства в стране и регионах



Максим ФЕДОРЧЕНКО, координатор НОСТРОЙ по СФО

**Потребность людей в жилье, социальных и инфраструктурных объектах никогда не исчезнет! По сути, на ее удовлетворение сегодня работают и принятая «Стратегия развития стройотрасли», и все принимаемые меры господдержки**

Для застройщиков жилья главная проблема и задача — «подпитать» спрос, а это лучше всего делать через ипотеку под субсидированным процентом. Только процент в итоге должен быть действительно низким! Сегодня у нас как льготная предоплата ипотека под 7%, а в мире обычную, не «льготную» ипотеку выдают под 3%. Также важно, чтобы и проектное финансирование застройщики могли получить под низкий процент.

К сожалению, сейчас оба эти фактора «дрейфуют» в неблагоприятную для застройщиков сторону: требования ЦБ РФ ужесточаются, учетная ставка выросла, а за ней уже начали «подтягиваться» и ставки по кредитам.

Еще одно важное условие — достаточное количество пригодных для строительства земельных участков.

Наверное, хорошие перспективы в этом плане открывает перед строителями КРТ? Да. Сам механизм уже внедрен, но для его полноценного запуска в работу еще надо решить некоторые юридические, организационные

вопросы; это позволит вовлечь в процессы реновации и редевелопмента по-настоящему обширные территории сибирских городов. Вопросы касаются, в частности, должного уровня государственной поддержки застройщиков, заходящих в крупные проекты КРТ с большими объемами расселения и сноса (чтобы экономика таких проектов выходила в плюс, а не в минус), выработки четких регламентов изъятия объектов в границах КРТ (в том числе ИЖС), обеспечения комплексных площадок инженерной, транспортной инфраструктуры.

Решение упомянутых вопросов откроет перед застройщиками жилья возможность планировать свою деятельность на отдаленную перспективу и будет способствовать достижению целей нацпроектов. А для подрядчиков, работающих на бюджетных объектах, первой шага задача — добиться справедливого ценообразования, соответствующего реальным затратам и обеспечивающего необходимый уровень рентабельности.

Решение этой задачи напрямую связано с переходом на ресурсно-индексный метод (РИМ) составления смет и корректировкой 44-ФЗ «О контрактной системе...». К РИМ мы сегодня движемся достаточно твердым шагом, а вот с изменениями 44-ФЗ все не так радужно. По-прежнему при проведении конкурсных процедур закон заставляет отдавать предпочтение компаниям, предложившим наименьшую цену. И получается, что претендент на госзаказ, «провалившийся» в цене процентов на 20, почти гарантирует себе победу.

### Порочный подход...

Причем в корне! Ведь с переходом на РИМ начальная максимальная цена контракта, которую выставляют на конкурс, уже является выверенной, «очищенной» от лишнего. И если подрядчик готов серьезно «сыграть на понижение» от ее оптимального уровня, это неизбежно провоцирует снижение качества работ (использование низкосортных, самых дешевых материалов, неквалифицированной рабочей силы и т. п.).

Уже много лет обсуждаются недостатки 44-ФЗ, но ничего не меняется. Непонятно, почему этот закон оказался таким неприкасаемым.

А что непонятного? Как бы мы к нему ни относились, только он в его нынешнем виде дает государству действующий механизм экономии бюджетных средств.

### Но ведь нужна альтернатива?

Ею может стать информационная система рейтингования строительных компаний, которая в настоящее время разрабатывается НОСТРОЙ и Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). Вот в ней будет полноценно учитываться и опыт работы, и наличие квалифицированных кадров, и экономическая устойчивость, и многие другие важные факторы. Она будет взаимодействовать с профильными саморегулируемыми организациями в регионах — именно «на местах» должна производиться верификация первичной информации.

Конечно, и для полноценного внедрения системы не обойтись без корректировок законодательства, которые позволят учитывать позиции компаний в рейтинге при проведении торгов.

### Работа «в тандеме»

Мы всегда выступали за то, чтобы отраслевые саморегулируемые организации (СРО) старались быть «больше, чем просто СРО» и, не ограничиваясь формально закрепленными в законе обязанностями, оказывали строителям всестороннюю поддержку, продвигали и отстаивали их законные интересы. Насколько удается реализовать этот подход на практике?

Можно отметить, например, весьма результативное участие НОСТРОЙ и региональных СРО в решении проблем ценообразования. Наши предложения легли в основу принятой схемы пересчета твердой цены госконтрактов; на основе собранной местными СРО информации удалось существенно повысить нормативные расценки на зарплату рабочих. Также НОСТРОЙ принял активное участие в борьбе с необоснованным повышением цен на строительные материалы.

Еще одно направление работы возникло в связи с необходимостью оперативно находить аналоги для зарубежных материалов, оборудования, комплектующих, ставших недоступными из-за внешних санкций. На уровне НОСТРОЙ был подготовлен каталог им-

портозамещения, позволяющий строителям удобно и быстро решать эту проблему. Сегодня этот каталог расширяет охват, трансформируется в общий каталог качественных ресурсов российского производства. Параллельно формируется реестр строительных лабораторий, уполномоченных выдавать заключения о соответствии тех или иных материалов или изделий требованиям действующих стандартов.

Постоянной работой стал мониторинг текущей ситуации в отрасли через региональные СРО. Это позволяет нам держать руку на пульсе, эффективно реагируя на новые вызовы.

Одним из таких вызовов стала недавняя пандемия...

Да. Об этом уже позабыли, а ведь именно из-за нее возникла реальная опасность массовой и длительной заморозки строек. Спасением стали «Методика проведения мероприятий, направленных на профилактику распространения... COVID-19...», и типовый приказ «О выполнении мероприятий, направленных на профилактику распространения новой коронавирусной инфекции», подготовленные Экспертным советом НОСТРОЙ при активном участии региональных СРО. Эти документы поставили на системную основу соблюдение мер профилактики на стройплощадках, позволили свести время вынужденных простоев к минимуму.

В годы становления системы СРО некоторые эксперты отмечали искусственность разделения единого проектно-строительного комплекса на три разных профессиональных сообщества. С тех пор их стало меньше: проектировщики и изыскатели «слились» в один НОПРИЗ. Как думаете, вероятно ли, что скоро мы увидим еще одно слияние, после которого останется одно общее объединение для всего стройкомплекса?

НОПРИЗ — сильное объединение, которое ведет сотрудничество с НОСТРОЙ для совместного решения общих или схожих задач (таким, как, скажем, уже упоминавшееся рейтингование компаний). Обе ассоциации делают активные шаги навстречу, проводят совместные мероприятия, объединяют усилия при взаимодействии с Минстроем, при разработке проектов нормативных актов и документов стратегического планирования. Не думаю, что можно ожидать «слияния». В нем нет нужды, когда так эффективно идет работа «в тандеме».

### «Накрыть» системой индустрию

Еще про единство и раздельность. Сфера стройиндустрии остается «под крылом» Минпромторга РФ. Не оказывает ли это отрицательного влияния на эффективность работы отрасли, на ее управляемость?

Ни в коем случае не желаю принизить значимость Минпромторга, но все же, на мой взгляд, правильно было бы, если б Минстрой играл базовую руководящую роль и в отношении рынка стройматериалов. Минстрой при поддержке профильных нацобъединений разработал стратегию развития стройотрасли, где очень подробно прописано, каких показателей и в какие сроки должен достичь стройкомплекс. Безусловно, промышленность стройматериалов тоже следует включить в эту работу, чтобы своевременно и в нужных объемах обеспечивать возводимые объекты необходимыми материалами, изделиями и конструкциями отечественного производства. Опыт последнего времени показал, как важна технологическая независимость, опора именно на своего производителя. Но чтобы было на что «опереться», нужно полноценно наладить свое производство, а там, где оно отсутствует, — создать его.

Какие, на ваш взгляд, производства в строительной сфере нужно создавать сегодня?

Например, сеть домостроительных комбинатов. Она поспособствует скорейшему

достижению целей нацпроектов в сфере жилищного строительства, причем не только (а может, и не столько) многоквартирных, но и индивидуальных домов.

Так или иначе, стройкомплексу требуется единый управляющий орган — в нашем случае это, конечно, Минстрой России. Неправильно, когда стратегические задачи строителям определяет и контролирует одно министерство, а промышленную базу для их выполнения — другое.

Пока можно говорить о том, что сам Минстрой делает шаги навстречу стройиндустрии — ее представители участвуют в общих мероприятиях министерства и т. д., сильно объединяющую роль также играет РСС.

В свое время шли разговоры о том, что стройиндустрии тоже полезно было бы «накрыть» системой саморегулирования. Имеет ли это смысл сейчас?

Опыт, накопленный региональными строительными СРО, показывает, что система СРО способна успешно отстаивать интересы членских организаций. Возможно, производителям стройматериалов стоило бы поглядеть в сторону саморегулирования, поскольку их интересы сегодня тоже нуждаются в защите. Это связано и с необходимостью борьбы с фальсификатом на рынке, и с потребностью в продвижении эффективных материалов и технологий (например, цементобетонных дорог — в противовес менее долговечным асфальтобетонным), и так далее.

Но в любом случае, инициативу по переходу отрасли на саморегулирование должна проявить сама стройиндустрия.

Сегодня публичное взаимодействие строительного бизнеса с властью осуществляется на многих площадках: СРО и их нацобъединений, РСС, региональных строительных союзов и ассоциаций, в рамках профильных форумов, общественных советов и т. п. Нет ли риска торжества «размазывания» важных решений из-за конкуренции структур?

Хороших площадок для взаимодействия много не бывает. Возьмите хоть НОСТРОЙ, хоть НОПРИЗ, хоть РСС и т. д. В любом случае, если организация имеет авторитет и способна собрать воедино все заинтересованные в решении тех или иных задач стороны, — она должна работать. Проблем много как на федеральном, так и на региональных уровнях: везде есть что обсудить. Как говорится, все цветы должны цвести; главное, чтобы цветы не впустили, а с пользой для отрасли.

Максим Владиславович, в заключение нашей беседы — что можете посоветовать тем, кто сегодня, в этих непростых условиях, разочаровался в стройке и склоняется к тому, чтобы уйти в иные сферы?

Судьба любого предпринимателя — всегда в его собственных руках. Если человек занимается бизнесом, значит, он должен уметь гибко и быстро ориентироваться в меняющихся обстоятельствах, либо подстраиваясь под себя, либо подстраиваясь под них. Стройка не исключение.

На самом деле у строительства — огромный предпринимательский потенциал. Основывается он на объективно большой заинтересованности людей в жилье, объектах социальности, инженерной, транспортной инфраструктурах и т. д. И эта потребность не исчезнет никогда. Поэтому, несмотря на отдельные трудности в финансировании, есть все основания полагать, что проблемы эти именно отдельные и временные. Большой, разнообразный и постоянно растущий фронт работ вселяет уверенность, что трудиться в строительном бизнесе всегда будет не только рентабельно, но и интересно.

Кстати, хотелось бы, чтобы на последний тезис обратила внимание молодежь, которая сегодня выбирает, куда пойти учиться. Стройка очень нуждается в талантливых молодых профессионалах. Приходите работать в строительство, не пожалеете!

## Уважаемые коллеги!

Строительная отрасль — масштабная и социально значимая, являющаяся государственным приоритетом, локомотивом экономики на любом этапе ее развития, а строитель — одна из самых нужных профессий, требующая полной самоотдачи, высокого мастерства и ответственности. Работа строителя трудна, но вместе с тем она приносит ни с чем не сравнимую гордость от достигнутых результатов, осознания собственного вклада в успешную реализацию поставленных задач.

Высокий потенциал, творческий подход к делу и профессиональный опыт строителей позволяют с успехом решать самые сложные и ответственные задачи отрасли. Строителям не свойственно успокаиваться на достигнутых результатах, и за каждым реализованным проектом они вдохновенно приступают к следующему.

Поздравляю всех коллег с наступающим профессиональным праздником — Днем строителя! В этот день мы будем чувствовать тех, для кого создание является ценностью и делом всей жизни, всех, кто проектирует, строит, реконструирует города и поселки,



Сергей КОЗУБОВИЧ, президент Ассоциации «Строители Омска»

## Уважаемые работники и ветераны строительной отрасли! Дорогие друзья!

От лица «Союза стройиндустрии Свердловской области» поздравляю вас с нашим замечательным праздником — Днем строителя!

Этот праздник близок как профессионалам отрасли, так и всем гражданам России, ведь результаты созидательного труда нашей благородной специальности окружают людей повсюду.

Хочется поблагодарить огромный отряд строителей за нелегкий труд во благо людей, за мужество, стойкость и высокий профессионализм в преодолении трудностей, непоколебимую веру в успех нашего дела.

Желаем вам и вашим близким крепкого здоровья, успехов, прекрасного настроения и всего самого доброго!



Владимир ЛЕВЧЕНКО, директор Ассоциации СРО «Союз стройиндустрии Свердловской области»

98 99 100 лет  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

Подписку на электронную/печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

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

Для предприятий и организаций:  
■ П2011 — на полгода  
■ П3476 — на год

**ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ**

## БИЗНЕС



Никита АРЗАМАСОВ,  
директор по продукту  
платформы  
автоматизации агентских  
продаж YUMU

О цифровизации в сфере недвижимости не первый год активно говорят на профильных конференциях и форумах. Некоторые застройщики предлагают покупку квартир через приложение или на сайте — полный цикл от заявки на ипотеку и выбора квартиры до регистрации сделки. Однако таких продвинутых игроков единицы, и в зависимости от банка или других особенностей сделка может быть не полностью автоматизированной и удобной для покупателя. На рынке есть компании, готовые предложить девелоперам автоматизацию продаж на аутсорсе, однако большинство застройщиков в России продолжает держать собственные отделы прямых продаж.

### Не так быстро, как хотелось бы

Несмотря на популярность темы цифровизации, пока мало компаний, у которых действительно полностью автоматизированы продажи. Из крупных игроков рынка выделяется «ПИК», на сайте и в приложении которого можно забронировать квартиру, получить одобрение ипотеки, и в зависимости от банка оформить ее онлайн без посещения отделения. Затем сотрудники отправляют на регистрацию документы, и после прохождения регистрации их можно скачать в личном кабинете, там же можно наблюдать за ходом строительства и увидеть приглашение на получение ключей. Причем девелопер сообщал, что после закрытия всех офлайн-офисов продаж и перехода на новую систему продаж конверсия у них выросла на десятки процентов.

В целом, только топ-5 самых известных застройщиков работает с автоматизацией продаж в достаточном объеме возможностей и функций. Еще 20% игроков могут предложить клиенту личный кабинет с разным набором автоматизированных действий, а остальные 70-80% по-прежнему ведут прямое общение через почту, по телефону и в офисе продаж.

### Без людей пока никак

Из автоматических решений у большинства девелоперов представлены фиды — автоматическая выгрузка доступных предложений на сайты вроде «Индекс Недвижимость», «ДомКлик» или ЦИАН. Однако эта функциональность работает скорее на подогрев интереса, но не на продажи. Теоретически такие сервисы могут заменить отдел прямых продаж девелопера полностью или частично. Возможность тут же посмотреть будущую квартиру онлайн со всех ракурсов и оформить сделку позволяет клиенту сэкономить время, а девелоперу — сократить расходы на собственных «продажников». Но используются такой опцией единицы: тот же ПИК, да «Самолет» с «Инградом».

Однако стоит учитывать, что интеграция в онлайн-базу агрегаторов даже с функцией заявки на покупку — это еще не автоматизация процесса продажи. Через некоторые подобные площадки в принципе нельзя даже оставить заявку на покупку застройщику. Вместо автоматизированной обработки обращений за «фасадом» ресурсов есть 20-30 человек, которые просматривают все заявки вручную и затем отправляют их на почту застройщику. И там снова нужны живые люди, которые примут заявку и оформят сделку. То есть необходимыми звеньями по всей цепочке остаются люди — они помогают агенту и клиенту подобрать жилье, посмотреть его, забронировать, сориентировать в схеме сделки.

Конверсия таких площадок из лида в сделку составляет около 8%, что достаточно мало. Логично, что многие застройщики не хотят работать по этой схеме, потому что она все равно требует от них плотного взаимодействия по заявкам, а эффективность низкая. Застройщик приходит к выводу: прямые продажи — эффективнее. Но на деле это не всегда так.



## В ручном режиме

### Почему у девелоперов плохо складывается с автоматизацией продаж

#### Интерактивная выгода

Процесс продажи — это длинная цепочка от момента, когда в поле зрения продавца появился покупатель, до подписания договора. В принципе, выглядит как мечта — лид находится сам, сторонние агенты консультируют покупателя и проводят сделку, вам остается только в конце месяца перечислить комиссию за реальные сделки сторонней платформе. А там где-то под «капотом» происходит оформление договоров с агентами, отчисление процентов, налогов, бухгалтерская отчетность и сверки, хранение документов — большой пласт работы, связанный с документооборотом. Так что аутсорс и автоматизация продаж на первый (да и на второй) взгляд выглядят очень выгодно: позволяют сократить штат и расходы на ФОТ, объем бумажной работы, сэкономить на маркетинге и операционных затратах — как минимум снизить затраты на работу собственных аккаунтов и бухгалтеров.

Соответствующие платформы автоматизации продаж, предлагающие более эффективную работу с воронкой лидов, чем онлайн-агрегаторы, сотрудники которых просто передают застройщику контакты в ручном режиме, на российском рынке уже есть. Потенциальный покупатель может получать персонализированные предложения под свои параметры, подписывать документы онлайн. Есть решения, основанные на геймификации, когда пользователю на пути к покупке нужно закрыть определенные пункты в чек-листе — это понятно и эффективно и для клиента, и для застройщика. У девелопера и у агента недвижимости зачастую не хватает ресурсов, чтобы уделить всем потенциальным клиентам должное внимание, и клиент может уйти недоуловленным к тем, кто может быть с ним в постоянном контакте. С автоматизированными продажами такая ситуация маловероятна.

Кроме того, на платформу автоматизации продаж можно переложить функцию обучения агентов и сократить затраты на него. Интерактивное обучение может включать знакомство с особенностями девелопера и его проектов, регламентами работы, принятыми внутри компании, тесты.

#### Оцифровать ипотечника

В I квартале 2023 года на первичном рынке Москвы с привлечением ипотеки прошло 73%

сделок. Причем кредитом пользуются и те, кто не может накопить на квартиру для личного пользования, и те, кто рассматривает ипотеку как инвестиционный инструмент. Застройщикам выгодно закладывать в свою цепочку автоматизации продаж интеграцию с банками: заявку на выдачу ипотечного кредита, рассмотрение клиента, одобрение или отказ. Лучше всего, если клиент может через застройщика в один клик направить заявку сразу в несколько банков с разными условиями на свой выбор.

Автоматизация работы с ипотекой — это не только удобство для клиента, это еще и возможность привлечения лидов. По статистике крупных банков, в эконом-сегменте на первичном рынке порядка 25% покупателей после того, как ипотека была одобрена, меняют объект недвижимости в рамках своего бюджета — пока идет процесс, присматривают другой вариант. Таким образом, именно на этапе оформления ипотеки уже возникает большое количество лидов, которое наверняка можно увеличить, если сформировать соответствующий путь пользователя. Так, в личном кабинете YUMU, где агенты оформляют заявку на ипотеку для клиента, добавили выбор объекта. Если агент продает клиенту не только ипотеку, но и объект недвижимости в одной цепочке, он получит комиссию от платформы, а девелоперу останется рассчитывать с нами за конкретный объем сделок.

Таким образом, по сути можно объединить оформление ипотечных сделок и работу агента по подбору объекта (чем и занимаются агенты), и передать весь процесс на аутсорс, сократив расходы на собственный отдел продаж и операционку. Подобные решения позволяют застройщикам и банкам переложить часть затрат на собственные IT-разработки по автоматизации продаж, документооборот, дополнительные коммуникации на сторонний сервис. Агенту не нужно оформлять договор с банком, ни с застройщиком: весь документооборот и процесс выплаты комиссий берет на себя платформа. На примере работы с банками наши аналитики подсчитали, что автоматизация оформления ипотеки позволяет сократить затраты на отработку одного ипотечного кредита примерно в 3-3,5 раза.

#### Почему все медленно?

Скорость диджитал-трансформации в той или иной отрасли зависит от сложности продукта,

его специфики и того, насколько он унифицирован. Сейчас в отличие от банков, где уровень автоматизации взаимодействия с клиентами уже высок, у девелоперов нет единого стандарта работы. На рынке есть платформы, которые могут предлагать решения по цифровизации продаж, но чаще всего нужно дорабатывать систему под конкретное застройщика и его особенности. Какие-то процессы на этапе покупки недвижимости автоматизированы лучше, какие-то хуже. Соответственно, проникновение цифровых продаж может стать заметнее или за счет унификации процессов у большинства застройщиков, что маловероятно, или за счет того, что девелоперы последуют за примером лидеров. Как банки постепенно подтянулись один за другим в плане IT, так это может произойти и в девелопменте.

Впрочем, и это может не слишком влиять на динамику развития цифровизации строительной отрасли, поскольку недвижимость, как ни крути, — продукт с существенной спецификой: это дорогая покупка, большинство людей приобретают квартиру едва ли не раз в жизни. Так что многим важно посмотреть то, что можно посмотреть, поговорить с «живыми людьми» — снизить таким образом тревожность от страха сделать что-либо не так.

А еще проникновение технологий в стройку невелико и потому, что в экономической модели девелопера доля затрат на процесс продаж не является значимой в общем объеме расходов. Точнее, их проще вписать в стоимость квадратного метра, пока рынок недвижимости по-прежнему чувствует себя комфортно и не идет на существенное снижение цен. Цифровизация в банках гораздо выше, поскольку здесь затраты на персонал всегда были проблемой и ключевой нагрузкой на бюджет, которую логично стремиться сократить. Поэтому мы видим, что автоматизацию продаж на рынке новостроек первыми стали подключать именно ведущие компании, ориентированные на массовые продажи, ведь в их экономической модели изначально были более ощутимы затраты на сейлз-функции. Большинство же крупных застройщиков в лучшем случае отдает обучение персонала специализированным платформам. А средние, напротив, видят собственный отдел продаж преимуществом и готовы скорее вкладываться в него, чем в автоматизацию.

## БИЗНЕС



## Хлеба или зрелищ?

### Столичные власти стимулируют грантами реконцепцию ТЦ, но бизнес не спешит навстречу переменам

Антон МАСТРЕНКОВ

На протяжении уже нескольких лет, а особенно после пандемии и взрывного роста онлайн-торговли, в среде инвесторов, урбанистов и городских социологов идет активная дискуссия о будущем крупных торговых центров (ТЦ) Москвы. Оценки экспертов колеблются от радикальных подходов редевелопмента до консервативного ожидания лучших времен. В эту полемику вступили и столичные власти, задав специфическими мерами поддержки вектор развития торговой недвижимости. Сам бизнес при этом не уверен в правильности расчетов властей.

Москва — крупнейший потребительский рынок России, здесь расположено 686 крупных ТЦ. Однако в последнее время в связи с международными санкциями, экономической нестабильностью и уходом из России почти всех западных брендов финансовое положение большинства ТЦ оказалось весьма шатким. И многие собственники этой недвижимости стали искать выход в репрофилирова-

нии площадей. Учитывая сложившуюся ситуацию, мэрия Москвы приняла альтернативное решение о поддержке этого сегмента бизнеса через развитие общественной деятельности. В частности, город окажет помощь ТЦ, которые расширят площади для социальных, спортивных и досуговых объектов, а также изменят внешний архитектурный облик и приведут в порядок фасады. Эта помощь будет выражаться в компенсации части затрат на такие работы в виде выделения гранта.

Важно отметить: чтобы получить грант, ТЦ должен соответствовать четким критериям. Во-первых, общая площадь объекта должна составлять более 10 тыс. квадратных метров. Во-вторых, объект недвижимости должен быть введен в эксплуатацию до 1 сентября 2023 года. И в-третьих, в результате репрофилирования доля площадей, пригодных для аренды и использования под социальные объекты, должна увеличиться не меньше чем на 5%.

При этом размер гранта зависит от площади вновь размещенной соинфраструктуры и исчисляется в процентах от суммы налога на имущество, уплаченного в отношении объек-



Сергей СОБЯНИН,  
мэр Москвы:

«Ко мне часто приходят владельцы ТЦ, говорят, что они исчерпали себя, что это неэкономично, давайте их снесем или что-нибудь такое, дом какой-нибудь построим.»

Я им всегда отвечаю: ребята, понятно, что одной торговлей не проживешь, но надо развивать другие функции, чтобы ТЦ стали общественными центрами района»

та недвижимости за предыдущий налоговый период. По расчетам властей, частичное репрофилирование ТЦ позволит повысить их посещаемость, так как торгово-развлекательные, образовательные, досуговые, спортивные и культурные площадки будут сосредоточены в одном месте.

Стоит подчеркнуть, что идея превращения ТЦ в мультиформатные комплексы высказывалась давно. Так, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов выразил уверенность в том, что это естественно и неизбежно. «Это эволюционный процесс, он схож с программой реконструкции советских кинотеатров, которая сейчас активно реализуется, — пояснил он. — Принципы развития общественных пространств, парков, скверов, городских площадей заложены в столичные градостроительные программы».

Процесс наполнения ТЦ софункциями отвечает и пожеланиям жителей. Как рассказал декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко, почти половина россиян — 47% — будет посещать ТЦ чаще, если на освободившихся после ухода западных брендов пространствах появятся объекты социальной направленности. «Наиболее востребованными, по мнению россиян, являются детские развлекательные центры (42%) и комнаты присмотра за детьми (28%). Еще 31% высказались за размещение в ТЦ МФЦ, отделений банков (24%) и почты (14%), а также пунктов выдачи заказов (22%)».

В свою очередь, с неизбежностью некой трансформации ТЦ согласился и исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы (КИМ) Владислав Преображенский. Так, по его словам, поход за обязательными покупками продовольствия и бытовых товаров у посетителей будет сопряжен с культурно-развлекательной программой, а также посещением предприятий питания. По сути, функции, изначально не главные в торговле, становятся пусть и не доминирующими, но существенными для развития торговых центров.

Вместе с тем, представитель КИМ предостерег бизнес от слишком резких перемен. «Что касается устаревших ТЦ, то изменение концепции требует изрядной доли осторожности, при этом не существует каких-либо универсальных рецептов реконцепции, все зависит от местоположения ТЦ, структуры существующих потребителей и тех, которых необходимо будет привлечь. Главным в ТЦ является положительная рентабельность на очень конкурентном рынке, и для ее достижения существует большой набор инструментов».

Реакция самих владельцев ТЦ на такие решения властей также не заставила себя ждать. Вице-президент Союза торговых центров Павел Люлин отметил, что только единовременные затраты ТЦ на реконцепцию можно оценить в сумму от 15 до 80 тыс. рублей на кв. м. «При отказе от торговых операторов в пользу социальных или развлекательных предпринимателей будет недополучать от 500 до 3 000 рублей ежемесячно с каждого «квадрата». Таким образом, можно примерно оценить те условия грантов, которые позволят ТЦ безболезненно трансформироваться в социальные или развлекательные. Для ТЦ районного масштаба площадью порядка 50 тыс. кв. м размер необходимых для реконцепции инвестиций и компенсации потерь может составлять порядка 1 млрд рублей», — привел расчеты эксперт. Исходя из опыта, надеяться на большой уровень поддержки сложно, а значит, этой мерой поддержки воспользуются немногие.

## ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ ПОД КЛЮЧ

Выполним работы на стороне клиента в соответствии с техническими условиями на подключение к электрическим сетям:

- инженерные изыскания и разработку проектной документации;
- согласования всех заинтересованных лиц и организаций;
- строительно-монтажные, пусконаладочные и приемо-сдаточные мероприятия.

Мы предлагаем своим клиентам наш опыт и техническое оснащение, которые позволяют оперативно реализовывать проекты любого объема и сложности в короткие сроки. Отсутствие необходимости привлечения посредников повышает прозрачность процедуры технологического присоединения и экономит ваши средства.



РОССЕТИ  
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

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

Подробнее об услуге



## ТЕХНОЛОГИИ

Беседовал Владимир ЧЕРНОВ

Современные реалии наглядно демонстрируют: для устойчивого развития экономики в России должны работать собственные производства стратегически важной продукции, не зависящие от влияния неблагоприятных внешних факторов. Это наглядно демонстрирует пример уральского завода «ТИЗОЛ», который на протяжении семи десятилетий выпускает полный спектр негорючих теплозвукоизоляционных материалов и систем конструктивной огнезащиты на основе базальта для строительства, промышленности и судостроения. О том, как живет и развивается одно из ведущих российских предприятий, рассказывает генеральный директор АО «ТИЗОЛ» Андрей МАНСУРОВ.

Андрей Михайлович, с какими результатами «ТИЗОЛ» встречает День строителя?

Пользуясь случаем, поздравляю коллег-строителей с наступающим профессиональным праздником. Дело всей жизни, которому мы служим, — непростое, но благородное. Желаю всем работникам отрасли крепкого здоровья, позитивных эмоций, успехов в вашем созидательном труде!

Несмотря на трудности предыдущих лет, завод находится в активном производственном процессе. Растет объем выпускаемой продукции — теплоизоляционной и огнезащитной, ведутся изыскания по новым видам изделий. Да, обострение политической и экономической обстановки, безусловно, осложнило работу, экспорт теплоизоляции в Европу фактически прекращен. Были проблемы и с поставкой импортных комплектующих для наших производственных линий. Однако в истории «ТИЗОЛА» бывали куда более тяжелые времена. Но настойчивость руководства, опыт и профессионализм коллектива позволяли с честью преодолевать трудности.

И в сегодняшней ситуации поставку комплектующих удалось наладить, перейдя на отечественные аналоги. Что касается зарубежных рынков сбыта, то мы сейчас активно развиваем отношения с потребителями из дружественных стран.

Производство базальтовой изоляции — трудоемкий процесс. Какие сложности возникают в производстве, как удается с ними справляться?

Стабильной работы завода на всех этапах производственного цикла мы достигаем благодаря постоянной модернизации техно-



## Качество в приоритете

### АО «ТИЗОЛ» предъявляет высокие требования к выпускаемой продукции

логических мощностей. На протяжении предыдущих пяти лет объем инвестиций в развитие предприятия ежегодно составлял порядка 5-7% от общего дохода. Внедрение современных технических решений позволило только за последний год сократить количество технологических простоев на 10% и увеличить производительность на 2%.

В России функционирует несколько крупных производителей теплоизоляции и огнезащиты. Как «ТИЗОЛ», находясь в конкурентном окружении, удается завоевывать и удерживать потребителя?

Выпускаемая продукция должна быть высококачественной, только тогда на нее будет спрос. 74 года назад наше предприятие было создано как часть советского атомного проекта, а значит, и требования к качеству материалов были высочайшими. Остаются они такими и по сей день. На заводе работают отдел контроля качества с аккредитованной



Андрей МАНСУРОВ,  
генеральный директор АО «ТИЗОЛ»

**Мы дружим с инновациями, в этом сила нашего предприятия и залог будущих успехов**

зальтового теплоизоляционного шнура «ШБИЗОЛ» диаметром от 10 до 50 мм. Основой для данной продукции стало давно зарекомендовавшее себя базальтовое супертонкое волокно (БСТВ), которое мы производим уже более 30 лет. Из него также изготавливаются рулонные огнезащитные материалы, прошивные маты, картон и плиты. Несмотря на это, у БСТВ есть еще довольно большой неиспользованный потенциал. Наши технологи прорабатывают выпуск еще нескольких видов технической изоляции из БСТВ.

Продолжает творческие изыскания и наш отдел огнезащитных материалов. В 2022 году была успешно сертифицирована новая система конструктивной огнезащиты «ТИЗОЛ-Кровля» для основания из профлиста с высотой профиля 75 мм. Система «ТИЗОЛ-Кровля» при классе пожарной опасности конструкции К0 обеспечивает предел огнестойкости не менее 30 минут. Стоит отметить, что мы первыми в России предложили подобное огнезащитное решение для плоских кровель.

Ежегодно АО «ТИЗОЛ» производит 25 млн кв. м, или 100 тыс. тонн негорючих теплозвукоизоляционных и огнезащитных материалов. Развитая дилерская сеть обеспечивает своевременную поставку продукции завода в любую точку России и зарубежья.

Свердловская область,  
г. Нижняя Тура, улица Малышева, 59  
8 (800) 301-41-14  
www.tizol.com

Какие новинки в ассортименте завода появились за последнее время?

Откликясь на запросы потребителей технической изоляции, мы освоили выпуск ба-

тареи восстановления батарей от ПСК «ТомБат» гарантированно прослужат 30 лет.

Можно еще и воспользоваться индивидуальными, эксклюзивными услугами, например, заказать чугунные радиаторы отопления с полимерным окрашиванием и комбинированием цветов. Также ПСК «ТомБат» реализует программу Trade-in, когда предприятие принимает от клиентов демонтированные батареи и доставляет на производство, а после восстановления секций собирает их по техзаданию в готовый качественный радиатор и отправляет обратно. Программа прошла «обкатку» в ряде регионов, убедительно продемонстрировав свою экономическую эффективность.

Не менее важно для клиентов ПСК «ТомБат» обстоятельство: приобретая продукцию предприятия, можно сэкономить как минимум 30%. На сегодняшний день стоимость их радиаторов составляет 700-800 рублей за секцию против предложений конкурентов, где только стартовая цена находится на отметке в 1200 рублей. При этом



Иван ШИШКОВ,  
генеральный директор  
ПСК «ТОМБАТ»

## Новая жизнь старых батарей

Продукция ПСК «ТомБат» отличается экологичностью, экономичностью и эффективностью

Владимир АНДРЕЕВ

На протяжении 18 лет томская производственно-строительная компания (ПСК) «ТомБат» производит чугунные радиаторы отопления из вторичного сырья. Предприятие — лидер на рынке восстановления и реновации данной продукции.

«Обновленные батареи от «ТомБат» пользуются широким спросом в сфере строительства социальных объектов, индивидуального жилья и многоквартирного жилого фонда в России и ряде стран СНГ, — рассказывает генеральный директор компании Иван ШИШКОВ. — Мы активно позиционируем себя в Сибирском федеральном округе, осваиваем пространства Центрального ФО и новых территорий, вошедших в состав РФ».

ПСК «ТомБат» разработала собственную восьмиступенчатую инновационную технологию по восстановлению чугунной секции радиатора, позволяющую на 99% снять усталость металла, вернуть ему первичные свойства. Существенное преимущество такого решения — в экологичности производства за счет отсутствия стадии переплавки чугуна, которая наносит значительный вред окружающей среде.

В этом своего рода и смысл всей деятельности «ТомБат». Как объясняет Иван ШИШКОВ, то, что другие считают отходами, для

## ТЕХНОЛОГИИ

## «Юнирост» — контроль за качеством строительства

Как инжиниринговая компания из Москвы стала значимым участником строительного рынка России

Беседовал Владимир ТЕН

Этим летом свой 20-летний юбилей отмечает инжиниринговая компания «Юнирост», оказывающая услуги на всех этапах возведения коммерческих, промышленных и жилых объектов. О том, как ей удается делать работу российских строителей более качественной и эффективной, «Стройгазете» рассказал основатель и руководитель ООО «Юнирост» Юрий БАБАЕВ.



Юрий Николаевич, вспомните ваш первый договор. В каком качестве вы видели тогда работу компании?

Помню, что свой первый договор мы заключили под девизом «Надежность в партнерских отношениях». И с тех пор неукоиснительно следуем этому принципу. Нами без преувеличения пройден долгий путь, компания стала заметным игроком среди лидеров отрасли, оказывающих инжиниринговые услуги техническому заказчику в строительстве. Цель каждого сотрудника компании — предоставить заказчику качественные профессиональные услуги, благодаря которым происходит увеличение добавленной стоимости принадлежащих им объектов недвижимости. Российская строительная отрасль развивалась во многом благодаря росту рынка недвижимости — коммерческой, жилой, общественной, инфраструктурной. А профессиональных услуг для игроков этого рынка — заказчи-

ков, проектировщиков, банков, строительных и подрядных организаций, институциональных и частных инвесторов — катастрофически не хватало.

Закон о регулировании градостроительной деятельности появился спустя год после образования компании в виде 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года — Градостроительного кодекса РФ, где на законодательном уровне были закреплены принципы правоотношений, порядок осуществления строительства, обеспечение безопасности и контроля качества строительно-монтажных работ.

За два десятилетия мы набрались опыта, усовершенствовали компетенции, нарастили уровни финансовой ответственности, обучили собственных профессиональных инженеров, одновременно расширяя круг наших заказчиков и партнеров и географию своего присутствия. На данный момент «Юнирост» имеет подтвержденное членством в профильной саморегулируемой организации (СРО) право заниматься изыскательской, проектной и строительной деятельностью на объектах стоимостью до 10 млрд рублей.

Давайте, что называется, проведем идентификацию компании...

Сегодня «Юнирост» — достаточно значимый участник строительного рынка, представленный в 20 с лишним регионах страны. В штате компании трудится свыше 100 инженеров-строителей, имеющих высшее профессиональное образование и более чем двухдесятилетний совокупный опыт работы в отрасли. Нами реализовано свыше 200 строительных и инвестиционных проектов различной сложности. Под контролем специалистов «Юнироста» в разное время находилось и находится больше 260 млрд рублей инвестиций наших заказчиков и средств государственного бюджета.

Назовите своих самых «именитых» клиентов.

Благодаря гибкому, принципиальному и независимому подходу в оказании услуг нашими постоянными заказчиками стали Роспотребнадзор, Департамент строительства Москвы, Министерство стро-

ительства Московской области, финансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», Сбербанк, «Россельхозбанк», «Новопорт», «Ростех» и дочерние организации этой госкорпорации, региональные и муниципальные органы власти и много других предприятий, учреждений, девелоперских компаний.

В списке проектов «Юнироста» наряду с коммерческими и промышленными, технически сложными объектами всегда присутствовали учреждения высшего образования, школы, спортивные комплексы, социальные и культурные объекты, медицинские, дошкольные учреждения.

Что стало залогом успеха «Юнироста»?

Одним из главных факторов успеха компании, ее главной ценностью и активом является коллектив. У нас работают высококвалифицированные специалисты, постоянно совершенствующие свои знания и навыки. Этого, кстати, требуют не только наши обязательства перед заказчиками, но и изначально заявленные нами самими высокие стандарты предоставления услуг, а также система контроля профессиональных знаний со стороны государственных органов и СРО.

А компании есть куда расти?

Если говорить о наших дальнейших планах, они прагматичны и продиктованы оценкой и анализом нашей работы. Будем двигаться по направлениям, которые вызывают наш деловой интерес, но в достаточной степени реализованы. Это коммерческий сектор, дорожное строительство и линейные объекты, планируем аккредитацию собственной лаборатории.

Мы уже 20 лет работаем на строительном рынке России и твердо намерены идти в этом направлении дальше, расширяя круг наших возможностей, приветствуя взаимовыгодное сотрудничество и тесное взаимодействие с каждым, кто заинтересован в наших услугах.

Если вы не знаете, с чего начать, заходите на [www.junirost.ru](http://www.junirost.ru) или возьмите телефон и позвоните нам: +7 (495) 600-38-84/85

PROESTATE & TOBY AWARDS 2023

ЕДИНСТВЕННАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ДЕВЕЛОПМЕНТА, ОЦЕНИВАЕТ ПРОЕКТЫ ПО ВСЕЙ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ

СРОК ПОДАЧИ ЗАЯВКИ ДО 15 АВГУСТА

БОЛЕЕ 60 НОМИНАЦИЙ, УЧАСТНИКИ – МОСКВА И РЕГИОНЫ:

ЖИЛАЯ	ПРОПТЕЧ
КОММЕРЧЕСКАЯ И МФК	НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СПЕЦНОМИНАЦИИ
RENEWAL (РЕДЕВЕЛОПМЕНТ)	ПЕРСОНА ГОДА

ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ - 16 НОЯБРЯ 2023, МОСКВА

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

МИНИСТРОМ РОССИИ УМНЫЙ ГОРОД URBANIOUS Строительная газета

II ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ БИТВА: ДЕВЕЛОПЕРЫ VS СТРОИТЕЛИ & ПОСТАВЩИКИ

8 АВГУСТА 2023

Отели Palmira business club, Новоданиловская наб., 6, корп. 2

Церемония награждения 16 ноября 2023, Москва



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

## Критерии для шумных

### Нарушителям звукового режима пригрозили выселением из жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

В нижней палате парламента выдвинули инициативу, призванную защитить покой добросовестных граждан от слишком шумных соседей. Предложения, как это сделать, содержатся в письме, направленном вице-спикером Госдумы РФ Борисом Чернышовым заместителю председателя правительства РФ Марату Хуснуллину. Депутат считает, что надо разработать четкие законодательные критерии, после какого

количества жалоб в полицию шумных соседей возможно принудительно выселить. И после этого внести соответствующие изменения в Жилищный кодекс РФ.

Необходимость такой модернизации законодательства, по мнению Бориса Чернышова, связана с тем, что шумные жильцы наносят существенный вред окружающим. В подтверждение этого тезиса он ссылается на результаты исследования, согласно которым от нарушителей порядка и тишины страдает каждый пятый россиянин. Так, из-за пере-

шенности этой проблемы сложности со сном и отдыхом испытывают 49% граждан (30% и 19% соответственно), еще 11% не могут по этой причине работать дома, и такое же количество опрошенных испытывает повышенную раздражительность.

Что еще хуже, жалобы в полицию не всегда дают эффект, и 45% россиян лично пытаются найти управу на дебоширов: в каждом десятом случае ситуация доходила до скандала, а порой и до трагедии. Так, в своем письме законодатель упоминает, что буквально недавно в результате конфликта из-за шума на лестничной площадке произошло убийство жителя Ростова-на-Дону. Ранее подобные случаи были зафиксированы в других городах страны (Орске, Анапе, Улан-Удэ и проч.). «Большинство таких инцидентов происходит из-за систематических скандалов, требований прекратить нарушения законов о тишине и отсутствия действенных механизмов влияния на нарушителей порядка», — посетовал Борис Чернышов.

Да, сегодня в Жилищном кодексе имеются нормы, которые регулируют меры по противодействию «звуковым» хулиганам. В частности, ст. 91 допускает насильственное выселение по решению суда тех граждан, которые «систематически» нарушают права и законные интересы своих соседей. Но работает данная законодательная конструкция плохо. По мнению депутата, это происходит из-за того, что закрепленная в нынешней редакции кодекса формулировка слишком расплывчата и не уточняет, что подразумевается под «систематичностью». Исправить ситуацию Борис Чернышов предлагает закреплением показателя в 15 заявлений в правоохранительные органы от соседей на гражданина-нарушителя в течение 12 месяцев. Это и будет являться основанием для подачи искового заявления в суд о принятии решения о принудительном выселении.

Однако перспективы реализации такой инициативы неоднозначны. По словам экс-



**Борис ЧЕРНЫШОВ,**  
вице-спикер  
Госдумы РФ:  
«Убеден, что принятие предлагаемых изменений не только создаст эффективный механизм воздействия на злостных нарушителей законодательства, но и послужит превентивной мерой в борьбе с такого рода явлениями»

перта тематической площадки «Жилье и городская среда» Общероссийского народного фронта Павла Скляничука, здесь надо учитывать два фундаментальных вопроса. Во-первых, стоит признать: на практике сложилась ситуация, когда добросовестным гражданам сложно доказать, что они страдают от шума, тогда как нарушители уходят от ответственности благодаря принципу «не пойман — не вор», и на них распространяется презумпция невиновности. А во-вторых, в законодательстве действительно используется принцип систематичности. И неоднократно совершенное административное нарушение влечет за собой более суровые последствия и может быть переквалифицировано в уголовное деяние. Но технически прописать действенные меры воздействия на нарушителей все-таки сложно. «Высказанное предложение может быть засчитано как еще одна попытка найти выход из сложившейся непростой житейской практики. Но вряд ли она увенчается успехом. Возможно, со временем, когда у нас выцветает бытовая культура и станет меньше шумящих и громко слушающих музыку граждан, указанная проблема и ее социальная острота снизится сама собой. Хотя наступит такое время не скоро», — выразил сожаление Павел Скляничук.

## Регуляторика гласности

### Практику общественных обсуждений градпроектов возобновят

Алексей ЩЕГЛОВ

До ухода депутатов на каникулы в Госдуму РФ успели внести законопроект №401118-8, предлагающий изменения в нормативную базу, регулирующую порядок реализации градостроительных проектов. Документ получил одобрение думского Комитета по строительству и ЖКХ. Предложенные поправки предполагают отмену введенного в 2022 году вето на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

Напомним, что в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций прошлой весной был принят федеральный закон №58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», позволяющий правительству страны и высшим исполнительным органам власти субъектов РФ утверждать внесение корректировок в проекты генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки и межевания территории без обязательного согласования с населением. При этом изначально 58-ФЗ разрешил субъектам отказываться от этой процедуры лишь до конца 2022-го, но в декабре срок действия моратория был продлен на весь 2023 год.

Новая парламентская инициатива направлена на то, чтобы россияне имели возможность полнее реализовать свои гражданские права и участвовать в дискуссии по градпланам. Для этого депутаты и собираются откорректировать положения п. 2 ст. 7 58-ФЗ, исключив возможность от органов власти субъектов РФ произвольно отменять общественные обсуждения и публичные слушания при реализации градпроектов.



**Владислав ДАВАНКОВ,**  
вице-спикер  
Госдумы РФ:  
«Прежде чем приходить к людям с благоустройством территорий, нужно сначала с ними поговорить. А сейчас мы видим, что в одних районах вместо деревьев сажают непонятные кусты, в других — втихую вырубает деревья и проводят какие-то работы, о которых людям ничего не известно. Так не должно быть, поэтому мы вносим этот законопроект»

Иначе это может привести к возникновению социальной напряженности на почве градостроительных конфликтов.

«Мы вносим законопроект, чтобы такая полемика вновь стала обязательной. Например, в Москве ее отменяли из-за пандемии. Потом вернули, но сделали рекомендательной», — заявил один из разработчиков документа, вице-спикер Госдумы РФ Владислав Даванков.

Инициатива уже поддержана и другими парламентариями. В частности, заместитель профильного думского комитета Светлана Разворотнева заявила, что мнение людей надо учитывать: «Кризис кризисом, но отрасль сейчас на подъеме, и в городах должны прислушиваться к жителям. Заменять недовольство и несогласие в подполье — не очень правильный путь».

В качестве примера несовершенства нынешних механизмов урегулирования спорных ситуаций депутат привела случаи из



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

столичной практики. Так, в Москве был недавно построен мост в районе Нагатинский Затон. И сначала замысел этого сооружения смотрелся не слишком привлекательно. Но в итоге все сложилось удачно, и проект все-таки удалось изменить. Правда, это случилось только после обращения к мэру Сергею Собянину, а не по результатам публичных слушаний. «А спрашивали бы горожан, тогда странных решений было бы меньше и вмешательств глав субъектов тоже бы не потребовалось», — считает Светлана Разворотнева.

В свою очередь, заместитель председателя Комитета Госдумы по экономической

политике РФ Артем Кириянов отмечает, что сегодня уже действительно нет ограничивающих факторов, из-за которых «мы об общественных обсуждениях на время забыли». Поэтому будет правильным вернуться к их проведению. «Публичные слушания — это гарантия отсутствия недопонимания между всеми участниками градостроительного процесса, включая застройщиков, органы муниципальной власти и жителей», — уверен законодатель. — Благодаря им есть возможность сформировать понятную каждому человеку процедуру и высказать свое мнение тем, кто так или иначе связан с территорией, где идет строительство».

## Гарантия для управдома

### Жильцы не смогут беспричинно менять УО в первый год ее работы



**Елена ШЕРЕШЕВА,**  
глава Экспертного совета Ассоциации «Р1»

**С принятием законопроекта №201813-8 появятся хоть какие-то гарантии для УО, что их просто так не отстранят от управления домом**



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

только спустя какое-то время, когда уже сложно что-либо предпринять.

В целях повышения внимательности и ответственности собственников МКД при выборе и смене УО и было предложено установить ограничительный период на замену в один год. Этот срок позволит и самой УО полноценно спланировать работы и услуги по обслуживанию и содержанию МКД и максимально сконцентрироваться на управлении, а не борьбе с коллегами по цеху.

При этом внедряемые изменения не затрагивают право собственников на смену способа управления. Законотворцы уверены, что новые правила повысят инвестиционную привлекательность сферы управления многоквартирным жильем, и как следствие, улучшатся и станут более комфортными условия проживания граждан.

Как уточняет член Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, законопроект носит во многом техни-

ческий характер. Дело в том, что в ряде статей Жилищного кодекса (в той же 162-й) уже предусмотрено условие, что договор управления МКД заключается на срок не менее одного года. При выборе УО в результате конкурса, проводимого органами местного самоуправления, также предусматривается годовой период. Да и плата за содержание общего имущества на основании предложенной УО устанавливается на один год. Таким образом, новый закон, по сути дела, синхронизирует действующее законодательство.

Правда, вряд ли закон сможет полностью оградить добросовестных собственников от мошенников. Например, он никоим образом не регулирует ситуации в тех случаях, когда за дом борются нескольких УО и возникает несколько протоколов одновременных или параллельных собраний.

А, например, если договор с прежними управленцами расторгнут и домом начинает управлять новая недобросовестная компания,

## Не малой!

### Коммунальщики предложили ввести уголовную ответственность за граффити

Алексей ЩЕГЛОВ

Проблема уродливых надписей и рисунков на коммунальных объектах существует во всех российских городах. Ежегодно на закрыску несанкционированных граффити выделяются немалые суммы. Так, в компании «Российские коммунальные системы» (РКС) приводят такой пример: покраска всего лишь одного здания насосной станции обходится им в 20 тыс. рублей. И в этом году только в Самаре, где находится филиал РКС, за три месяца пришлось внепланово ремонтировать из-за этого 17 объектов.

При этом сами «художники» даже в случае поимки платят за свои «шедевры» совсем незначительные штрафы в рамках административного наказания. Правда, в некоторых субъектах нанесение граффити иногда приравнивают к вандализму и судят нарушителей по этой статье Уголовного кодекса РФ. Однако это, скорее, исключение из общей практики. Но главная несправедливость ситуации заключается в том, что сейчас закон наказывает за «художество» в основном не тех, кто портит внешний вид городов, а владельцы испорченных объектов. Ведь именно собственник должен привести здание в надлежащее состояние и закрасить надписи, а



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

иногда еще и уплатить штраф, выписанный контролирующими органами.

В связи с этим в РКС считают, что если за рисунки будет предусмотрена уголовная ответственность, то у полиции будут полномочия применять меры воздействия. И если тем, кого поймают за этим «творчеством», будет грозить не штраф, а исправительные работы или лишение свободы, то это поможет снизить число таких правонарушений.

В пресс-службе «Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения» уже заявили о поддержке предложения коллег. Однако юристы профсообщества отмечают, что на пути ее реализации придется преодолеть ряд

правовых препятствий. Во-первых, необходимо уточнить в законодательстве само понятие «граффити», «незаконные надписи» и установить объем такого правонарушения, чтобы под него не попали иные действия, меняющие внешний вид зданий. Во-вторых, потребуется установить состав такого преступления на федеральном уровне, что позволит наделить полицию соответствующими полномочиями. И наконец, должен быть определен порядок ликвидации «накальной живописи».

Впрочем, инициативу РКС одобряют далеко не все. Критики, к примеру, указывают, что большинство вандалов является подростками до 14 лет, на которых не распро-



**Сергей КОЛУНОВ,**  
депутат Госдумы РФ:

**Наиболее действенным способом борьбы с несанкционированными граффити является установка большего количества камер наблюдения и превращение наших городов в «умные» жилые пространства**

страняется «уголовка». А член Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Колунов напоминает, что ответственность за вандализм и несанкционированные художества в российских законах уже имеется и она градуирована в зависимости от тяжести преступления. Кроме того, статья 1064 Гражданского кодекса РФ содержит нормы, регулирующие порядок возмещения ущерба с тех, кто нанес таким образом вред.

## ИНФРАСТРУКТУРА

# Допналог на общественное благо

## Мировой опыт по взиманию инфраструктурных сборов может пригодиться в России



Алексей ЩЕГЛОВ

Развитие городов и масштабное жилищное строительство в любой стране сопровождаются увеличением потребности в инфраструктурных объектах. Но обычно стандартных налоговых сборов (с доходов граждан, прибыли бизнеса и т. д.) недостаточно, чтобы профинансировать формирование соответствующей инфраструктуры. Поэтому в мире используются различные инструменты, позволяющие властям изыскивать на эти цели дополнительные средства.

Эксперты Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) провели исследование, в котором обобщили такой опыт. Ими было выяснено, что во многих странах законодательно устанавливаются так называемые специальные «сборы за воздействие» новой застройки на город, уплачиваемые застройщиками при строительстве. Для них используются разные термины, из которых наиболее часто упоминаются

infrastructure fee (инфраструктурный сбор), community infrastructure levy (сбор за общественную инфраструктуру) и другие. Кстати, аналог есть и в России, правда, используется в иной сфере. Так, в стране уже взимается экологический сбор, идущий на создание ресурсов по обращению с отходами.

Что касается мировой практики инфраструктурных сборов, то они собираются с застройщиков при строительстве как жилых, так и нежилых зданий. И хотя ими в основном облагаются новая застройка, есть примеры и обложения таким сбором проектов redevelopment уже застроенных территорий (например, в Канаде).

При этом доходы от «инфрабсбора» в основном направляются на финансирование новой социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, необходимой для обеспечения новой застройки (в США, Канаде, Австралии и др.), а также социальных программ по предоставлению доступного жилья (в США, Бразилии).

# Лучший подарок

К юбилею Суздаль отремонтируют участок «Золотого кольца»

Татьяна ТОРГАШОВА

Во Владимирской области развернуты активные работы по капитальному ремонту 34-километрового участка федеральной трассы Р-132 «Золотое кольцо», соединяющего Владимир и Суздаль. В преддверии 1000-летия города-музея модернизация этой дороги приобретает особое значение.

По словам губернатора области Александра Авдеева, изначально планировалось, что данный участок трассы будет отремонтирован в 2025-2026 годах. Однако в сложном бюджете все же были изысканы средства для проведения капремонта до середины лета 2024 года, когда будет отмечаться масштабная дата со времени основания Суздаля. «В результате это небольшое городское поселение — одно из самых примечательных исторических мест и Владимирской области, и всей страны — получит



лучший подарок к своему юбилею», — отметил глава региона.

Дорога не просто приводится в нормативное состояние, она модернизируется. В настоящее время она в основном двухполосная. На ней присутствует большое количество примыканий и пересечений с другими дорогами, ограничены возможности для маневров, что негативно влияет на уровень безопасности движения.

По данным Росавтодора, в ходе капремонта 34 км проезжей части движение будет расширено с двух до четырех полос, на всем

Что касается ставок таких сборов, то они значительно различаются по странам и вдобавок устанавливаются дифференцированно в зависимости от типа строящегося здания (жилое или нежилое — торговое, офисное и др.). Для жилых объектов ставки могут быть как ниже (например, в Индии), так и выше, чем для других типов зданий. На дифференциацию ставок также оказывает влияние район города, в котором осуществляется строительство (например, в Сингапуре, Соединенном Королевстве, Австралии). От уплаты «инфрабсбора» могут быть освобождены социальные объекты, благотворительные организации, некоммерческие доступные жилье, построенное гражданами самостоятельно (Лондон). А для некоторых объектов устанавливаются пониженные ставки, как, например, при строительстве арендного жилья в Канаде.

При этом средства, собираемые за счет таких сборов, могут поступать как в городской бюджет (Австралия, Бразилия), так и в бюджеты государственных корпораций (например, в Соединенном Королевстве) или обособленные от бюджета специальные городские фонды (как в США).

В исследовании отмечается, что размер «инфрабсбора» варьируется от 0,6% до 3,1% (в Австралии, Соединенном Королевстве и США) от средней стоимости строительства одного «квадрата» жилья, тогда как в Индии он составляет аж 5,6%. В целом это зависит от множества факторов, определяющих как потребность в наращивании инфраструктуры, с одной стороны, так и возможности ее финансирования за счет стандартных источников бюджетных доходов — с другой. На него влияют масштаб города, интенсивность градостроительных процессов, их модель («расползание» или «компактное развитие»), уровень затрат в строительстве и цен на недвижимость, уровень общего налогообложения в экономике. Однако, как показывают данные обзора ИЭГ, целесообразность установления инфраструктурного сбора подтверждается, даже если его размер составляет менее 1% от стоимости строительства.

## Справочно

Среди имеющихся в настоящее время у российских городов и регионов инструментов финансирования инфраструктуры (как бюджетных, так и рыночных, в том числе заемных) отсутствуют легитимные способы перераспределения части земельной ренты от градостроительного развития в бюджеты. И это не позволяет городам реализовывать полноценную градостроительную политику, направленную на обеспечение устойчивого развития территорий и формирование современной инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В своем исследовании эксперты фонда обходят стороной вопрос о степени необходимости введения «инфрабсбора» в России, но напоминают, что по оценке на 2023 год потребности в инвестициях в замену (модернизацию) коммунальных сетей в целом по стране составили свыше 4,2 трлн рублей для водопроводных сетей (731% от общей суммы годовых расходов организаций водопроводно-канализационного хозяйства) и 857 млрд рублей для канализационных сетей (146%).

Совокупные доходы местных бюджетов в России в целом составили в 2022 году только 6,4 трлн рублей, при этом сумма расходов местных бюджетов на ЖКХ составила 945,6 млрд рублей. Но из них только часть направляется на капитальные вложения в развитие коммунальных систем, тогда как лишь на возмещение износа (а не на увеличение мощности и пропускной способности) систем водоснабжения и водоотведения требуется 5,1 трлн рублей. К тому же национальным проектом «Жилье и городская среда» запланировано строительство до 2030 года дополнительных 1 млрд квадратных метров нового жилья. И это предопределяет, что потребность в финансировании развития общественной инфраструктуры будет только возрастать.

Вопрос, где найти необходимые средства, остается открытым. Но, возможно, накопленный в мире опыт взимания инфраструктурных сборов окажется в этих целях востребованным.

## Кстати

Магистраль Р-132 «Золотое кольцо» — самая длинная (1 515 км) в России кольцевая автомобильная дорога федерального значения и важная составляющая одноименного туристического маршрута.

ными сооружениями, укреплены обочины, нанесена разметка из термопластика.

Руководитель Федерального дорожного агентства Роман Новиков, побывавший в регионе с целью проверки хода работ на трассе, отметил, что Владимирская область и Суздальский район оказывают полное содействие подрядчику и заказчику. «Сегодня мы убедились в том, насколько активно развернуты работы на этом объекте», — подчеркнул он.

В свою очередь, Александр Авдеев высказался по поводу зеленых насаждений вдоль трассы, которые выполняли роль живой изгороди, но были убраны перед производством работ. «Безусловно, необходимо защитить поля и дорогу от предметов. После расширения трассы мы все это восстановим своими силами», — заверил глава Владимирской области.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

МИНИСТРОЙ  
РОССИИ

## ПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

## ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ



## Родной парк

### В воронежских Семилуках появится место для отдыха всей семьей

Семилуки — расположенный на высоком берегу Дона моногород в Воронежской области. Самая крупная рекреационная зона здесь — парк «Юбилейный», проект благоустройства которого и стал победителем конкурса Минстроя России в категории

«Малые города с населением от 20 до 50 тыс. человек».

По словам первого заместителя руководителя регионального департамента ЖКХ и энергетики Евгения Скиданова, обновление общественных территорий в рамках проекта, получившего название «Родной парк», открывает совершенно иной простор для деятельности. «Речь изначально идет не о простой установке скамеек и обустройстве клумб, а о полномасштабном преобразлении городских пространств», — пояснил он. — Эти локации впоследствии становятся излюбленными местами встреч горожан, там



**Евгений СКИДАНОВ**, первый заместитель руководителя департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области: «В Семилуках «Родной парк» — это место, которое

приятно и интересно проводить досуг и взрослым, и детям. Ко всему прочему, концепция изменений, как это происходит в Семилуках, неразрывно связана с историей самого города, и это позволяет его жителям лучше узнать историю места, в котором они сейчас живут».

Так, народное название парка «Юбилейный» — «Три самолета»: здесь находится одна из главных местных достопримечательностей — памятник воинам Второй воздушной армии, установленный в 1975 году. В это же время вокруг стелы разбили парк, в котором теперь проходят основные городские мероприятия. Уникальность парка еще и в том, что он расположен на территории Семилукского монгольского городища — объекта культурного наследия федерального значения, создание новых информационных стенов об истории которого, по задумке разработчиков проекта из московского бюро ООО «М4», позволит повысить туристическую привлекательность парка и города в целом. Одновременно близость к городу-миллионнику Воронежу делает Семилуки

способно будет поддержать и помочь в воспитании патриотизма, что очень важно в нынешней ситуации. Задача департамента в данный момент — следить за тем, чтобы работы выполнялись подрядчиком качественно и в срок. Подобные проекты должны служить ориентиром, чтобы другие места отдыха горожан не уступали по креативности и качеству исполнения»

перспективным направлением для однодневного туризма.

При этом основная идея проекта заключается в зонировании пространства на «три начала Родины»: место единения с природой, место памяти и место молодости и юности. Помимо благоустройства локаций у воды и ухода за парком, зеленые территории которого уже активно приводятся в порядок, проектом предполагается создание нескольких функциональных зон с тремя смотровыми площадками, спортивной и детской инфраструктурой, административным зданием с комнатой матери и ребенка.

## Справочно

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

ВЕРХНЕУФАЛОВСКИЙ РАЙОН НЕДЕЛЯ ОХРАНЫ ТРУДА

REGIONAL LABOUR SAFETY WEEK

Минтруд России

РОСКОИГРЕСС

**ВНОТ**

ВСЕРОССИЙСКАЯ НЕДЕЛЯ ОХРАНЫ ТРУДА

26-29 СЕНТЯБРЯ 2023

ФТ СИРИУС

14 СЕНТЯБРЯ

Lotte Hotel Москва

Ссылка на регистрацию

NF GROUP

XIX ЕЖЕГОДНАЯ СКЛАДСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

**БУДУЩЕЕ НАЧИНАЕТСЯ СЕГОДНЯ**

ГЛАВНОЕ СОБЫТИЕ ГОДА В СФЕРЕ СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 СЕНТЯБРЯ

Lotte Hotel Москва

Ссылка на регистрацию



## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: С каким настроением российские строители встречают профессиональный праздник



# Время и стекло

торых были использованы стеклянные кирпичи, например, Бутырское трамвайное депо, Саввинское подворье в Москве, церковь при Кутайсовском детском приюте в Нижнем Новгороде, Крестовоздвиженская церковь в Хвалынске, особняк Бурялина в Иванове, дом фирмы Фаберже на Большой Морской в Санкт-Петербурге и Николаевский морской госпиталь в Кронштадте.

После Второй мировой войны стеклянные кирпичи уступили место стеклоблокам, изготавливаемым промышленным способом, без применения ручного труда: две отпрессованные пластины просто сплавляли в единое целое. Это обходилось гораздо дешевле, получалось больше продукции и меньше брака. И сегодня стеклоблоки широко применяются при возведении внешних стен и обустройстве интерьеров различных построек.

На выставке представлено более 100 предметов: стеклянные кирпичи производителей Европы и Российской империи, советские стеклоблоки — все из коллекции МУАР и частных собраний, а также архивные документы и фотографии. Ключевые экспонаты выставки — современные стеклянные кирпичи системы Фальконье, собранные в разноцветные кладки в пространстве флигеля «Руина». Новые блоки максимально соответствуют аутентичным кирпичам — оригинальные образцы были отсканированы, построены в виде 3D-моделей, напечатаны из пластика, а затем воссозданы из использованной стеклотары.

## Кирпичи Фальконье: ТЕХНОЛОГИЯ КАК ИСКУССТВО

Антон МАСТРЕНКОВ

До 20 августа в Государственном музее архитектуры им. А. В. Щусева (МУАР) будет работать выставка «Архитектура света», посвященная истории изобретения и применения оригинального строительного материала — стеклянного кирпича Фальконье. Свое название он получил по имени швейцарского архитектора и инженера Гюстава Фальконье (Gustave Falconnier) (1845-1913 гг.). Созданные им в 1880-х годах «праотцы» современных стеклоблоков совершили настоящую революцию в мировой строительной практике. Начав с простых прямоугольных форм и перейдя к сложным и более трудоемким, Фальконье изготовил 16 моделей кирпичей из выдувного стекла, из которых две вертикально вытянутые модели округлой и ромбической форм стали его визитной карточкой.

Изобретение сразу же обрело международное признание, в том числе на Всемирных выставках в Чикаго и Париже: профессиональное сообщество оценило оптимальную теплоизоляцию, легковесность, долговечность и декоративность. Новый материал, главной особенностью которого стала герметичная пустотелая конструкция с углубленными стенками, прекрасно приглушал и рассеивал солнечный свет, отличался прочностью, соединяя в себе функциональность и эстетику. Кирпичи Фальконье применялись для остекления уличных и коридорных окон, куполов верхнего света, перекрытия зимних садов, оранжерей и парников, садово-парковых и торгово-выставочных павильонов и других сооружений.



В 1893 году технология получила широчайшее распространение. Сделанные вручную стеклянные кирпичи использовали ведущие архитекторы — Эктор Гимар, Огюст Перре и Ле Корбюзье, — а география их применения варьировалась от США и Великобритании до Российской империи. Пик популярности материала пришелся на 1900-1910-е годы, а дольше всего он продержался в СССР — в 1930-х кирпичи производили на заводе в Гусь-Хрустальном для книгохранилища Библиотеки им. В. И. Ленина. В стране до сих пор сохранилось множество жилых и общественных зданий, в архитектуре ко-



**Елизавета ЛИХАЧЁВА, директор Государственного музея архитектуры имени А. В. Щусева (2017-2023):**  
«Этот проект важен для нас не только как рассказ об одном из интересных изобретений прошлого, так мы расширяем палитру современной архитектуры и дизайна.

Одной из задач выставки является актуализация технологии Фальконье и возобновление многогранности методов использования стекла в строительстве»