

С Новым годом!



Издается
с апреля 1924

2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№49 (10777) 29 декабря 2023

На новые рекорды

Президент НОСТРОЙ
обозначил пути
решения отраслевых задач

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Отечественный строительный комплекс демонстрирует свою эффективность и способность отвечать на вызовы времени, достигать намеченных показателей и удовлетворять общественный запрос. Глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон ГЛУШКОВ поделился в беседе со «Стройгазетой» некоторыми результатами работы отрасли и планами на будущее.



Антон Николаевич, какковы, на ваш взгляд, основные итоги уходящего года для стройки и что сулит нам грядущий Год дракона?

Невзирая на все вызовы, год для стройки заканчивается позитивно. Стройка идет на новый рекорд по вводу жилья: уже по итогам 11 месяцев мы приблизились к показателям прошлого года, и очевидно, что прошлогодний рекорд будет преодолен. Наличие стабильного спроса на рынке очень хорошо для строительного комплекса, но главное — это важно для населения. Можно по-разному считать доступность жилья: с одной стороны, как доходы семьи, деленные на стоимость квадратного метра (или наоборот), и тут нам, к сожалению, хвататься нечем. А с другой стороны, доступность — это количество сделок, и раз их число на первичном рынке растет, то это показатель повышения реальной доступности.

Если говорить про НОСТРОЙ, есть ряд позитивных моментов, которыми мы можем быть довольны по итогам года. Так, все очень боялись независимой оценки квалификации, однако заявок на прохождение экзамена на 20 декабря подано 99 378, в том числе уже прошли профессиональный экзамен по квалификации главный инженер проекта (специалист по организации строительства) (7-й уровень квалификации) более 82 тыс. специалистов, из них порядка 70 тыс. подтвердили свою квалификацию (84%).

с. 6-7

Системная работа

Ирек Файзуллин
о достижениях
российского
стройкомплекса

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Стройка, уверенно ставшая драйвером российской экономики, не перестает год за годом наращивать объемы вводимого жилья, дорог, социальных и инфраструктурных объектов, успешно решая все задачи. В интервью «Стройгазете» глава Минстроя России Ирек ФАЙЗУЛЛИН рассказал, каких впечатляющих показателей и за счет чего удалось добиться отрасли.

Ирек Энварович, декабрь заканчивается, можно уже подвести предварительные итоги работы российского стройкомплекса? В уходящем году планируется установить очередной рекорд по вводу жилья?

Декабрь — один самых активных месяцев года, когда подводятся итоги, закрываются задачи и ставятся цели на следующий год. Многие в 2023 году удалось реализовать, благодаря поддержке президента и правительства РФ запустить ряд инструментов, провести большую работу в части изменения законодательства. В строительной отрасли и ЖКХ всегда есть поле деятельности, где можно что-то улучшить или модернизировать.

Вся работа государства и строительного комплекса, в частности, направлена на развитие и обеспечение безопасности и, конечно, на повышение качества жизни граждан. Каждый блок решает свои задачи в соответствии с тем, «кто на что учился», и здесь строители работают над улучшением жилищных условий людей, городской среды и развитием инфраструктуры.



МИНСТРОЙ РФ

Одна из целей, которую мы ставили на этот год, — обеспечить ввод жилья не меньше, чем в прошлом. По предварительным данным, в этом году также идем к очередным высоким показателям ввода жилья в нашей стране. Для того, чтобы сохранять темпы строительства на будущие периоды, в этом году велась активная работа по увеличению градостроительного потенциала, по итогам которой заключены соответствующие меморандумы. Общий градпотенциал с учетом действующих разрешений на строительство на 1 декабря составил 432,6 млн кв. метров.

Синхронизация всех механизмов поддержки, в том числе Национального проекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Инфраструктурное меню» позволяет строить и модернизировать

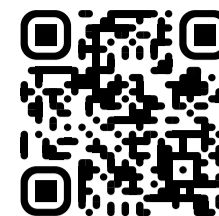
инфраструктуру. Так, только в рамках «Инфраструктурного меню» за 2 года введено 590 объектов. Для того, чтобы продолжать эту работу, по поручению президента РФ инфраструктурные бюджетные кредиты были расширены еще на 190 млрд рублей. Новый инструмент в виде специальных казначейских кредитов нацелен на развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, модернизацию ЖКХ, а также отдельно на новые регионы и Дальний Восток.

Продолжаем вести работу по благоустройству территорий — в уходящем году благоустроено 9 272 территории. Всего с 2019 года по нацпроекту «Жилье и городская среда» благоустроено 64 655 территорий — 27 568 общественных и 37 087 дворовых.

с. 3



Координатор НОСТРОЙ по ДФО Айхал Габышев:
все намеченные планы будут реализованы с. 15



С Новым,

2024 годом!

Максимум возможностей

Ассоциация REPA подвела итоги и дала прогноз на будущее

Оксана САМБОРСКАЯ

Финальное в этом году мероприятие Ассоциации профессионалов рынка недвижимости (REPA), где представители ведущих девелоперских компаний и других участников отрасли подвели итоги 2023 года и постарались определить тенденции 2024-го, прошло нескучно.

Зачин положил директор консалтингового агентства ГКМ Сергей Разуваев, представивший аналитику по рынку. Конечно, главным трендом 2023-го оказалась ипотека с ее влиянием на все остальные грани рынка. Эксперт отметил, что уходящий год отличился тенденциями сокращения средней площади, стремительного роста доли ипотеки (особенно льготной) и трендом на отделку и частичную мебельровку в жилье сегмента масс-маркет. При этом вопросы вызывает квартирография. Сергей Разуваев считает, что доступные по программе «Семейная ипотека» предложения новостроек должны быть большого метража. По данным эксперта, основная масса жилья в доступных классах строится из расчета 40% «однушек», 40% «двушек» и 20% «трешек». «Параметры «Семейной ипотеки» сейчас не зависят от размера квартиры. На мой взгляд, «Семейная ипотека» должна стимулировать покупку квартир, которые подходят под семейное проживание. Наверное, как вариант можно применить логику жилищного норматива из расчета 18 кв. м на человека. Сейчас ни одна из программ этого не учитывает», — сказал эксперт.

Среди неочевидных трендов рынка Сергей Разуваев выделил иммунитет на стресс, девальвацию репутации девелопера в глазах потребителя, формирование прибыли девелоперов в готовых квартирах. «Все участники рынка переживали в 2020-м, потом в 2022 году. Сейчас мы видим, что на все происходящее реагируют намного спокойнее — уже не важно, повысят ли ключевую став-

ку или нет. Высокая маржа позволила накопить резервы, за счет проектного финансирования можно выходить на новые проекты. Мы видим, как даже региональные девелоперы в малых городах запускают огромные проекты комплексного освоения территорий — амбиции не меньше, чем у федералов», — отметил он.

Еще один актуальный вопрос — распространение льготной ипотеки на вторичное жилье. По мнению Сергея Разуваева, это может сбалансировать цены на рынке: «Если «вторичку» приблизят или уравнивают, дисконты будут меньше. Это приведет к тому, что цена на квартиры точно вырастет. Но если это использовать в целом в России, то будет более сбалансированный рынок. С точки зрения «здоровья» рынка это хорошо. Для девелоперов это, конечно, плохо».

Эксперт отметил, что сейчас разрыв стоимости между «первичкой» и «вторичкой» составляет чуть более 40%. «Это разница в целом по России. Это дисбаланс, он отыграет, но непонятно, в какую сторону. Льготная ипотека рынок меняет, но «вторичка» недооценена», — заявил спикер. По его мнению, чтобы нивелировать ценовую разницу между «первичкой» и «вторичкой» в ипотеке, «вторичка» должна стоить дешевле на 17%. Тогда в горизонте 30 лет эта разница примерно уравнивается.

После общей аналитики Сергея Разуваева застройщики поделились своим опытом. Коммерческий директор ASTERUS Вера Стефан выделила следующие факторы влияния на рынок в уходящем году: рост ключевой ставки, высокий курс доллара и повышение первоначального взноса. Эксперт отметила, что для адаптации к новым условиям рынка компания оптимизировала стоимость входа для клиентов, сократила площадь мест общего пользования, площадь лотов, высоту этажа, потолков и заменила отделку на бетонные плиты.



«Увеличение ключевой ставки и размера первоначального взноса по льготным программам ударило по рынку заметнее всего, вход в сделку по покупке жилья стал сложнее и дороже для покупателя. Плоды этих решений нам еще предстоит оценить: спрос остается слишком чувствительным к любым изменениям. Но уже сейчас рынок предлагает новые финансовые инструменты, помимо ставшей уже привычной субсидированной ипотеки, которые облегчают покупку жилья», — отметила Вера Стефан. Также эксперт напомнила, что девелоперы планируют новые проекты, и в начале следующего года будет много релизов. «Нас ждет широкое предложение на первичном рынке, оно может показаться даже «рекордным», но надо понимать, что сравниваем мы с 2020 годом. И темпы продаж хоть и сократились в последние два месяца, но вымывание предложения тоже идет активно», — считает она.

Директор по продажам девелопера DOGMA Жанна Белянкина отметила, что они в компании не только не экономят на инфраструктуре жилых комплексов, но и благо-

устривают свою и близлежащую территорию.

Директор по маркетингу VM GROUP Development Дмитрий Павлов обрисовал обстановку в регионах России, а именно — в Воронеже и Воронежской области, отметив, что, несомненно, высока доля сделок по ипотеке, а также поделился инсайтом: значительная доля покупок осуществляется за счет релокации — жители более северных регионов выбирают Воронеж в качестве постоянного места жительства и приобретают жилье.

Работу продолжит и Ассоциация REPA. Руководитель event-направления Злата Румянцева напомнила, что в уходящем году Ассоциация провела восемь крупных мероприятий, которые собрали более 3 000 гостей и 80 компаний со всей России. В следующем году число проектов увеличится, повысится качество контента и организации — «все для того, чтобы наши участники могли продуктивнее проводить время и получать максимум возможностей для реализации своих планов и проектов».

Рецепты для управдомов

Эксперты обсудили законодательные и технологические методы повышения эффективности управления МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

В середине декабря в Москве состоялась традиционная VII Итоговая конференция Ассоциации «Р1» — «Главная сессия года по управлению МКД». В ней приняли участие свыше ста представителей управляющих организаций (УО) и товариществ собственников жилья (ТСЖ) из 25 регионов России. В течение двух дней они обсудили применение новых нормативно-правовых актов, ознакомились с практикой разрешения судебных споров, аспектами работы с должниками, приемами борьбы с рейдерами, а также попытались наметить пути решения множества других проблем, которые возникают при управлении жильем.

Первый день работы конференции открыла глава Экспертного совета Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1» Елена Шерешова. В своем выступлении она привела примеры и проанализировала причины популярности рейдерства в системе ЖКХ. По ее мнению, рейдерские захваты в сфере ЖКХ обусловлены несовершенством законодательства и привлекательностью бизнеса по управлению многоквартирными домами (МКД), ведь жители стабильно платят за ЖКУ и есть возможность получить доступ к этим финансовым потокам. Многих рейдерских захватов можно было бы избежать за счет лучшей проработки правил по смене УО, но есть и общая причина процветания рейдерства — отсутствие

эффективного взаимодействия персонала «управляшек» со своими клиентами. Поэтому если работники УО смогут улучшить контакт с жителями подведомственных домов, это во многом закроет окно возможностей для рейдеров по перехвату управления в МКД.

Заместитель коммерческого директора компании Doma.ai Олеся Лещенко представила обзор законодательных изменений, касающихся сферы ЖКХ. По ее словам, в 2023 году появилось множество нормативных актов, закрывающих имеющиеся законодательные пробелы, но их принятие не в полной мере решает наиболее острые проблемы, которые возникают в практике работы УК. «У нас по-прежнему отсутствует комплексное правовое регулирование жилищной сферы», — выразила сожаление Олеся Лещенко.

Далее swoją точку зрения на некоторые аспекты, связанные с использованием персональных данных (ПДн), изложили эксперты Ассоциации «Р1» Зульфия Атаханова и Ирэн Парсамян, коснувшись правил работы с ПДн и рассказавшие, кого и как уведомлять об утечке ПДн и как УО подтвердить законность получения таких данных о собственниках. Зульфия Атаханова отметила, что УО крайне важно обеспечить безопасность обработки ПДн. Также, согласно ст. 21 №152-ФЗ, если в компании произошла утечка таких сведений, то необходимо, во-первых, в течение 24 часов уведомить Роспотребнад-

зор о принятых мерах по устранению последствий и определить контактное лицо для взаимодействия, а во-вторых, в течение 72 часов сообщить о результатах внутреннего расследования и виновниках происшествия. Она напомнила также о видах ответственности представителей УО и ТСЖ за несоблюдение закона №152-ФЗ и представила анализ судебной практики в этой сфере за 2023 год.

Большой интерес у участников конференции вызвали доклады, посвященные потенциалу цифровизации. Сейчас цифровых систем и решений появляется на рынке все больше. В частности, неплохие перспективы имеются у роботизированных сервисов, увеличивающих собираемость платы за ЖКУ (по практике использования одного из таких роботов — на 10%).

Пожалуй, наиболее запоминающимся и ярким событием второго дня конференции стал эмоциональный доклад юридического эксперта Ассоциации «Р1» Сусанны Киракосян, посвященный теме репутации компаний на рынке управления МКД. Она разъяснила понятие «деловая репутация» и факторы, влияющие на ее формирование, а также разобрала перспективы судебной и досудебной защиты репутации, прокомментировала возможные последствия таких исков и типы защитных практик, помогающих противостоять клевете, оскорблениям и т. п. Данная тема находится на стыке права и морали, но владеть этой проблематикой персоналу УК необходимо. Также Сусанна Киракосян предложила достаточно эффективные способы ведения дел, помогающие УК снижать риск репутационных издержек.

15 декабря члены правления Ассоциации «Р1» объявили результаты IV Всероссийского



конкурса лучших практик управления МКД «Лидер перемен» и наградили призеров. В номинации «Лучшая практика от ТСЖ(Н), ЖК и ЖКС» победу одержал призер прошлого года — ЖКС «Учитель» из Санкт-Петербурга. Первое место в номинации «Лучшая практика от управляющей организации» заняла УК «Зеленый бульвар» из Владивостока, которая установила для своих МКД подземные урны с гидравлическим механизмом для сбора ТКО. Победителем народного голосования по лучшим практикам управления МКД стала УК «Зеленый проспект» из Санкт-Петербурга, представившая на суд экспертов жюри эффективный кейс по объединению жителей комплекса в экосистему. Наконец, в номинации «Лучшая статья, опубликованная в СМИ» первое место занял юрист УК ООО «Партнер» из Смоленска Максим Балашов, написавший содержательную статью по споры, которые возникают по поводу ликвидации

ущерб от гидроударов.

с.1

Работа велась совместно с Госдумой и Советом Федерации — за год было принято 223 нормативно-правовых акта, направленных на совершенствование строительной отрасли и ЖКХ. Плотно работали с профессиональным сообществом и, в частности, с СРО. Здесь хочу отметить, что решение о переходе на саморегулирование в строительстве, принятое 15 лет назад, было очень важным и своевременным.

Достигнуты значимые результаты в части повышения эффективности управления капитальными вложениями. Завершен переход от формирования и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) к комплексной госпрограмме «Строительство». В декабре внесены изменения в Бюджетный кодекс, предполагающие создание реестра объектов капитального строительства вместо ФАИП. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте правительства РФ и федеральной инвестпрограмме. Кроме того, продолжается работа по сокращению объектов незавершенного строительства. В федеральном реестре незавершенных объектов капитального строительства на данный момент находится 608 объектов. Соответствующие управленческие решения приняты в отношении 368 из них.

Продолжаем нашу масштабную работу в новых регионах Российской Федерации. В этом году важным событием стало создание там свободной экономической зоны: в Единый реестр участников СЭЗ уже внесены 60 компаний и предприятий с общим объемом заявленных инвестиций в 37 млрд рублей. Это в том числе крупные промышленные предприятия с инвестиционными в машиностроении, металлургии и горнодобывающей отрасли, предприятия по производству мебели. Особенно хочу отметить, что Донецкая и Луганская Народные Республики, Запорожская и Херсонская области — регионы, которые имеют большой потенциал и хотят развиваться. При той поддержке, которая существует сегодня, все наши совместные цели вполне осуществимы. В этом году, как отметил президент РФ в рамках прямой линии, новые регионы внесли в федеральный бюджет 170 млрд рублей.

С результатами работы строительного комплекса страны можно ознакомиться на сайте Минстроя России на ВДНХ павильоне №15 «Строим будущее». Всех приглашаю посетить!

Многие эксперты отмечают дефицит кадров в различных областях... А какова ситуация в стройке? Какие меры принимает Министрой по купированию кадрового дефицита?

В строительной отрасли работают 6,5 млн человек, а вместе с ЖКХ и смежными отраслями — 11,5 млн человек. До 2030 года перед стройкомплексом стоит задача построить более 1 млрд кв. метров жилья. Чтобы это реализовать, необходимо вовлечь в отрасль около 400 тыс. человек. Для решения этой задачи сегодня ведется работа по увеличению количества студентов, принимаемых на строительные специальности. Системная работа здесь требует не только федерального и регионального участия, но и активного внимания бизнеса. Уже сейчас совместно с предприятиями и организациями мы определяем приоритетные направления подготовки студентов в соответствии с запросом рынка труда. А для того, чтобы студенты получали актуальные знания, совершенствуем систему архитектурно-строительного образования и прорабатываем совместно с вузами необходимые изменения в учебные программы.

Для подготовки высококвалифицированных специалистов по рабочим специальностям и укрепления механизмов эффективного взаимодействия учебных учреждений и строительных компаний Минстроем России совместно с Минпросвещения России проводится работа по привлечению строительных организаций к участию в проекте «Профессионалитет», направленном на синхронизацию

Системная работа



кадровой потребности предприятий с возможностями системы среднего профессионального образования. Это новая форма сотрудничества образовательных организаций и работодателей, позволяющая сформировать образовательные программы под конкретный заказ работодателя, что открывает дополнительные возможности для выпускников 9-11 классов.

Кроме того, уже три года проводится Международный строительный чемпионат. В этом году он проходил в Санкт-Петербурге. Количество его посетителей и участников составило 24 тыс. человек из 1 382 организаций, в соревновательном блоке приняли участие более 1 400 участников и экспертов. Масштаб чемпионата растет год от года, в этот раз нововведением стало проведение «Школьной лиги». В предварительном этапе участвовало 588 учащихся, в финал вышли 50 ребят. Самыми популярными стали направления «Строительство и окружающая среда» и профессия «Урбанист-эколог». Надеемся, что, познакомявшись со строительными профессиями на чемпионате, ребята и в будущем отдадут им предпочтение при выборе своего пути. Чемпионат 2024 года пройдет в Екатеринбурге, приглашаем всех принять в нем участие!

Еще одной важной задачей для нас является восстановление мирной жизни в Донецкой и Луганской Народных Республиках, Херсонской и Запорожской областях. Для проведения там всех необходимых работ и подготовки специалистов по рабочим специальностям в новых регионах Российской Федерации функционируют три учебных центра ФАУ «РосКапСрой»: на базе Мариупольского строительного профильного колледжа, Мариупольского центра профессионально-технического образования и Луганского государственного университета имени Владимира Дала. Там ведется подготовка по ускоренным учебным программам, выпускники получают дипломы установленного образца и сразу же трудоустраиваются в строительные компании, работающие в новых регионах. С сентября 2022 года по сентябрь 2023-го обучение и переобучение прошли 4 714 человек. Получить образование можно по самым востребованным специальностям: стекольщик, кровельщик, оператор котельной, маляр, штукатур, монтажник, сварщик-оператор, водитель категории «С», специалист по охране труда.

Что будет с жильем? Доступность жилья для граждан сейчас снижается. Ваш прогноз на 2024 год?

Как я уже сказал, к началу 2024 года мы подходим с высокими показателями по вводу жилья. Сейчас в стройке находится больше 108 млн кв. метров жилья. Мы видим, что в этом году запустилось более 47 млн кв. метров новых проектов, причем это происходит за счет регионов, которые не входят в традиционный топ-10 по строительству жилья. Градостроительный потенциал также показывает положительную динамику. Все это направлено на формирование заделов на будущее.

Сегодня в рамках работы правительства мы уже находимся в плотном диалоге с коллегами, в том числе по изучению ситуации в части действия льготных ипотечных программ, включая «семейную» ипотеку и определение вектора работы в этом направлении в 2024 году. Это действительно важный инструмент, дающий значительный эффект для улучшения жилищных условий граждан: только в 2023 году по ней выдано порядка 415 тыс. кредитов на более чем 2 трлн рублей, а всего с 2018 года предоставлено порядка 890 тыс. кредитов на сумму 3,8 трлн рублей.

Как можно определить результаты и перспективы комплексного развития территорий в стране?

Президентом России обозначены цели развития страны до 2030 года. Одна из них — обеспечение безопасной и комфортной среды для наших граждан. Ежегодно должны улучшаться жилищные условия минимум 5 млн семей. И речь не только о квадратных метрах, но и о создании удобных и современных условий в новых микрорайонах. На сегодняшний день механизм КРТ призван стать одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов нашей страны. Он позволяет повышать эффективность использования территорий, комплексно развивать инфраструктуру, расселять аварийное жилье, обновлять застроенные территории, создавать новые рабочие места.

Эффективность применения КРТ, конечно, во многом зависит от предварительной подготовки территорий. Совместно с регионами практики в еженедельном режиме

отрабатываются все вопросы, в том числе по реализации проектов КРТ.

В активной стадии реализации сегодня находится 481 территория площадью 13 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом более 86 млн кв. метров. В регионах заключено 411 договоров о КРТ. Всего в проработке 1 088 территорий площадью 29 тыс. гектаров и градостроительном 193 млн кв. метров, из которых 140 млн кв. метров жилья. По сравнению с прошлым годом количество рассматриваемых территорий увеличилось на 20%.

По многим регионам в рамках реализации проектов КРТ сегодня уже ведутся строительные-монтажные работы. Выдано 280 разрешений на строительство более 4 млн кв. метров жилья, из них введено 538 тыс. кв. м. По проектам КРТ расселено 66,1 тыс. кв. м аварийного жилья, в результате чего улучшены жилищные условия 5 тыс. граждан.

В этом году правительством РФ принято решение о первом комплексном развитии территории в Крыму. Это федеральной территории в Крыму. Это проект общей площадью 480,6 гектаров в с. Приветное, г. о. Алушта. Там планируется построить 2,9 млн кв. метров жилья и нежилую недвижимости — объекты жилого, коммерческого, социального, общественного назначения и апартаменты.

На днях президентом подписан закон о КРТ. Вместе с тем сейчас ведется доработка механизма с учетом обратной связи. Особое внимание хочу обратить на то, что законопроектному уточняется, что при КРТ возмещение определяется не только по правилам земельного законодательства, но и по правилам жилищного законодательства, и данное уточнение только повысит гарантии жилищных прав граждан, поскольку размер возмещения, определенный по правилам жилищного законодательства, включает в себя в том числе все убытки, связанные с переездом собственника.

Ну и традиционное пожелание министра строителям в новом году...

Уважаемые коллеги! Каждый год мы сталкиваемся с вызовами, с которыми мы вместе успешно справляемся, — все это происходит благодаря сплоченной команде и системной работе. Хочется пожелать всем здоровья — и взрослым, и детям, и чтобы ощущение праздника обязательно пришло во все ваши дома. И мир вашему дому!

С Новым, 2024 годом!

Успешный год



Марат ХУШНУЛИН,
заместитель председателя
правительства РФ:

«Дорогие друзья и коллеги!
Примите мои искренние поздравления с наступающим Новым годом!

Уходящий год стал для строительного комплекса России одним из самых успешных. Он был наполнен созидательной работой, результатами которой мы можем по праву гордиться. Превышены рекордные показатели по жилищному и дорожному строительству. По итогам года ожидается ввод в эксплуатацию более 105 млн кв. метров жилья, будет уложено более 180 млн кв. метров асфальта.

Одной из важнейших задач уходящего года президентом было определено опережающее развитие инфраструктуры, и здесь при поддержке председателя правительства мы добились значимых результатов. В регионах широко применяются инструменты «Инфраструктурного меню», растет качество городской среды, расширены возможности механизма комплексного развития территорий, разрабатывается масштабная программа модернизации коммунальной инфраструктуры до 2030 года.

Особо хочу обратить внимание на работу по восстановлению и развитию жилья и инфраструктуры в новых регионах, которая ведется в сложнейших условиях. Мы уже восстановили 16 тыс. объектов, отремонтировали более 2 тыс. км дорог, построили 53 дома, семьи получили более 4 тыс. квартир. В этой работе участвует буквально вся страна.

Такие достижения дают нам необходимый запас прочности для решения будущих задач. Именно поэтому 2024 год мы встречаем с оптимизмом и верой в собственные силы! Выражаю слова благодарности и признания всем, кто прилагает свои усилия и энергию к достижению целей стройкомплекса России. Впереди важные задачи, поставленные перед нами президентом РФ. Вместе мы справимся, уверен, со всеми возникающими вызовами!»



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального
объединения строителей (НОСТРОЙ):

«На пороге 2024 год — время подвести итоги уходящего года, наметить новые планы, поставить цели и задачи на будущее. Уходящий год был полон испытаний и вызовов, но они лишь сплотили нас — сегодня наш многонациональный народ един, как никогда прежде. В условиях отстаивания суверенитета России

и борьбы за мирное будущее мы все объединились вокруг национального лидера — Владимира Владимировича Путина, наших защитников и героев Отечества.

Несмотря на сложную геополитическую и экономическую обстановку в мире, строительство — одна из немногих отраслей, которая системно развивается. Перед строительным комплексом России поставлена задача — сохранить рекордные темпы жилищного строительства. Напомню, в 2022 году было введено 102,7 млн кв. метров жилья, а по итогам 2023-го ожидается ввод не менее предыдущего периода.

Сейчас в России активно развивается собственное производство, формируются новые логистические цепочки, меняется структура управления, запускаются новые предприятия. Каталог импортозамещения, который с 2022 года ведет НОСТРОЙ при поддержке Министерства строительства, успешно справился со своей первоначальной задачей — позволил оперативно решить вопросы замены материалов и оборудования, попавших под санкции, на отечественные аналоги. Сейчас каталог по праву является одним из самых успешных и востребованных проектов Минстроя России, Минпромторга России, НОСТРОЙ и всего строительного сообщества.

В рамках формирования Национального реестра добросовестных производителей и поставщиков НОСТРОЙ в текущем году впервые в стране внедрил систему уникальной цифровой маркировки, которая подтверждает качество продукции, применяемой именно при строительстве, — Знак качества НОСТРОЙ.

Сотрудничество НОСТРОЙ с образовательным сектором — необходимое стратегическое решение, направленное на развитие российского кадрового потенциала в долгосрочной перспективе. Для выполнения задач подготовки кадров в 2023 году по инициативе НОСТРОЙ был создан Отраслевой консорциум среднего профессионального образования в сфере строительства.

При поддержке НОСТРОЙ Минстрой России подготовил и осуществил реформу в области саморегулирования, целями которой являлись формирование правовых механизмов полноценного осуществления своих функций СРО и их членами, усиление роли СРО для соблюдения баланса интересов потребителей и лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги.

Желаю всем, кто трудится в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, крепкого здоровья, огромного личного счастья, благополучия, неиссякаемой энергии, реализации всех профессиональных планов! Пусть вашим лучшим начинаниям всегда сопутствуют творческое вдохновение и созидательная инициатива, а ваша энергия станет залогом успешного выполнения намеченных планов!»



Ефим БАСИН,
Герой Социалистического Труда,
почетный президент НОСТРОЙ,
председатель Комитета ТПП РФ
по предпринимательству в сфере
строительства:

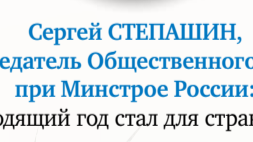
«Несмотря на все вызовы и сложности, в вопросах строительства уходящий год отличался масштабностью и внедрением инновационных подходов в производство. Развивалось промышленное и жилищное строительство, побед, мира и процветания нашей стране, дальнейших успехов в совместной социальной значимой и востребованной общественностью деятельности во благо российских граждан!»

Хочу пожелать всем доброго здоровья, счастья, удачи и благополучия, побед, мира и процветания нашей стране, дальнейших успехов в совместной социальной значимой и востребованной общественностью деятельности во благо российских граждан!»

В стране было запущено 176 новых заводов. Активными темпами шло возведение крупнейших объектов страны — Курской АЭС-2, Амурского ГПЗ, кораблестроительного комплекса «Звезда», прокладывались голубые магистрали Арктик СПГ 2. Все это позволяет России находиться в топе индустриальных мировых держав.

Высокий уровень отечественных технологических достижений продемонстрировали итоги градостроительного комплекса «ТОП ЖКХ-2023», где обладателями высоких наград стали лучшие новостройки страны из разных регионов.

Хочу сердечно поздравить моих коллег — архитекторов, проектировщиков, строителей, производителей строительной техники и технологий и членов их семей с Новым годом и Рождеством, пожелать профессиональных достижений, инновационных поисков, крепкого здоровья и личного счастья!»



Сергей СТЕПАШИН,
председатель Общественного совета
при Минстрое России:

«Уходящий год стал для страны испытанием на прочность экономики и социальной политики, индикатором сплоченности народа и его патриотизма. И это испытание с честью пройдено. В том числе строительной отрасли и ЖКХ, которые развиваются и показывают хорошие результаты. В этом году будет сдано более 100 млн кв. метров жилья, идет обновление жилищно-коммунальной системы, реализуются инфраструктурные проекты, восстанавливаются новые регионы. Это уникальный результат, потре-

бованный усилий всего строительного комплекса. Можно с уверенностью сказать: строители и работники ЖКХ с удовлетворением провозжат этот год и входят в 2024-й с новыми силами и планами.

Для Общественного совета при Минстрое России это был год перемен: сформирован новый состав, появились востребованные направления работы, нацеленные на улучшение качества строительства и градостроительного планирования. Особенно важно нести высокое качество городской среды новым регионам, которые должны чувствовать и видеть нашу деятельную заботу. В диалоге с министерством наши специалисты продолжат в 2024 году работать на благо отрасли и граждан России.

Хочу пожелать всем доброго здоровья, счастья, удачи и благополучия, побед, мира и процветания нашей стране, дальнейших успехов в совместной социальной значимой и востребованной общественностью деятельности во благо российских граждан!»



Владимир РЕСИН,
депутат Государственной Думы,
советник мэра Москвы и советник
Патриарха Московского и всея Руси
по вопросам строительства:

«В уходящем году объемы строительства и проектирования выросли на 20%, а значит, наша отрасль не перестает развиваться и совершенствоваться. Строительство — локомотив экономики, обеспечивает устойчивое развитие современной и комфортной среды. Рост инвестиций, масштабная работа на присоединенных исторических землях, эффективность государственного и коммерческих заказчиков, соблюдение российского законодательства — вот факторы, сделавшие уходящий год успешным. Переломными моментами стали сокращение импортозависимости в строительстве и изменение системы ценообразования.

В наступающем году мы продолжим системно совершенствовать сферу градостроительной деятельности, сфокусируемся на политической стабильности в стране и защите интересов россиян, обеспечении их прав на комфортное и доступное жилье, увеличении мер господдержки и развитии оборонзаказа, важнейшей части работы по мобилизационной подготовке экономики России и защите рубежей государства.

Спасибо за ваш вклад в развитие строительной отрасли! Пусть 2024 год будет временем благополучия, устойчивости и новых перспектив!»



Павел АКИМОВ,
ректор Национального
исследовательского Московского
государственного строительного
университета:

«Примите искренние поздравления и пожелания успехов в Новом году, который, надеюсь, будет лучше, чем год уходящий, обязательно станет для нас годом ярких событий и приятных перемен, уверенной и плодотворной работы на благо развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства России!»

Прошедший год был непростым, но успешным для нашего университета: он реализовал задачи в рамках программы «Приоритет-2030» и вновь вошел в число флагманских вузов страны. Был запущен проект создания Передовой инженерно-строительной школы НИУ МГСУ, началась реализация проекта создания на базе НИУ МГСУ кампуса мирового уровня.

От всей души желаю вам, вашим родным и близким крепкого здоровья, успехов и удачи, оптимизма и благополучия, неиссякаемой энергии, а также, разумеется, счастья, любви и понимания, мира и добра!»



Рашит МАМЛЕЕВ,
президент Союза строителей
Республики Башкортостан:

«В прошедшем году строительный комплекс продемонстрировал, несмотря на сложности и вызовы, стабильный рост и развитие. За январь-октябрь ввод жилья в стране составил 86,2 млн кв. метров (98,2% год к году), объем работ — 11 трлн рублей (108%), в Республике Башкортостан введено 2,7 млн кв. метров (106%), объем работ — 303 млрд рублей (119%).

В числе приоритетных задач предстоящего года — переход на ресурсно-индексный метод в целях более эффективного планирования и управления проектами; этот переход уже осуществлен в 71 регионе. Вторая задача — цифровизация строительной отрасли; 55 российских регионов уже приняли нормативно-правовые акты для перехода на цифровую исполнительную документацию в строительстве.

По данным НОСТРОЙ, наблюдается положительная динамика внедрения технологий информационного моделирования в проекты государственного и муниципального заказа. Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Республики Башкортостан входит в тройку лучших в России, на ее основе

полностью автоматизированы процессы предоставления более 40 видов градостроительных услуг.

Строительная отрасль имеет необходимые ресурсы и потенциал для достижения еще больших успехов в будущем. Желаю всем результативного и плодотворного года, полного новых достижений и возможностей!»



Сергей КОЗУБОВИЧ,
президент Ассоциации
«Строители Омска»:

«Уходит в историю 2023 год, ставший для отрасли годом достижений, преодоления, роста.

Перед нами стоят задачи, связанные с развитием новых компетенций, сохранением темпов строительства, освоением современных технологий. Строительная отрасль стремительно меняется, передовые технологии активно внедряются в различные сферы строительства, серийная 3D-печать зданий становится реальностью. Робототехнические комплексы позволяют успешно решать проблему реализации трудоемких операций, компенсировать недостаток рабочей силы, снижать затраты на производство. Обыденностью становятся использование технологий информационного моделирования, модульное строительство, инновационные материалы.

Пусть наступающий год станет добрым, счастливым и мирным, принесет новые жизненные достижения и профессиональные победы!»



Денис ЦУКАНОВ,
директор Ассоциации парков России:

«Прошедший год был непростым, но парковая отрасль почувствовала еще большую уверенность в собственных силах. Компании, сделавшие ставку на производство внутри страны, выходят на невиданные ранее обороты, а качество техники и оборудования для парков ни в чем не уступает зарубежным аналогам. Мы активно укрепляем сотрудничество с дружественными странами, парковое сообщество России побывало с бизнес-миссией в Иране, а на 2024 год планируем еще ряд деловых поездок.

Самое ожидаемое отраслевое событие следующего года — главная парковая выставка страны ParkSeason Expo в еще более расширенном формате. В ее рамках состоится первый Международный форум парков стран БРИКС. Будет продолжен федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», который успешно координирует

Минстрой России. Значит, в регионах появится еще больше благоустроенных парков и общественных пространств.

Всем мира, добра, здоровья и позитивной энергии!»



Алексей ЛЕВИН,
Герой Социалистического Труда,
председатель центрального
правления ВОО «Трудовая доблесть
России»:

«Накопив большой опыт работы по объединению людей, добившихся выдающихся трудовых успехов по защите интересов и законных прав тружеников, талантов и руками которых была создана интеллектуальная и индустриальная мощь державы, наша организация превратилась в разветвленную сеть друзей, соратников, партнеров по всей стране.

Одна из главных наших целей — возрождение трудовых профессий, возвышение человека труда. Через людей старшего поколения, отмеченных государственными наградами за трудовые свершения, мы пытаемся убедить молодежь в том, что только труд является делом чести и доблести, и только он должен способствовать укреплению материальной базы страны, созданию крепкой основы благополучия молодых семей.

На решение этих и других задач в это непростое для страны время будет направлена деятельность правления, региональных отделений, ассоциированных членов, отраслевых организаций, физических лиц, наших партнеров и друзей, с кем нас связала судьба для осуществления благородной миссии по воспитанию молодежи на лучших традициях народа России.

Желаю всем читателям «Строительной газеты», российским строителям и ветеранам отрасли новых побед и свершений, здоровья и благополучия!»



Борис СОШЕНКО,
председатель Профсоюза
строителей России:

«Оценивая итоги деятельности многоотраслевого отряда строителей, хочу выразить пожелания, чтобы во всех сегментах отрасли были созданы благоприятные условия на производстве, способствующие достойному труду.

Свершения намеченных планов, дорогие друзья, крепкого здоровья и удачи во всех добрых делах во благо страны! Желаем новых проектов, позитивных перспектив, счастья и личного благополучия!»

МИР КЛИМАТА
EXPO 2024

**EXPO КОНГРЕСС
HVAC/R ИНДУСТРИЯ**

27 февраля – 1 марта 2024
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

**Климат,
который
ДЕЛАЮТ
ЛЮДИ**

climatexpo.ru

С Новым, 2024 годом!



На новые рекорды

с.1 Многие скептически относились к нашей способности справиться и удержать такой объем работы — даже с точки зрения технической организации процесса, доступности экзамена. Сейчас у нас организовано большое количество центров оценки квалификации, экзаменационных площадок — вся карта для сдачи экзаменов создана за этот год. Главное — полученные результаты: мы понимаем, что в состоянии с таким объемом работать.

Мы активно занимаемся импортозамещением и строительными материалами, административными процедурами, техническим регламентом безопасности зданий и сооружений.

На последнем Совете нацобъединения я попросил кураторов каждого из направлений (руководителей комитетов, вице-президентов) отчитаться о проделанной работе. Получилась разнообразная палитра: ценообразование, ресурсосбережение, цифровизация и безопасность стройки, миграция трудовых ресурсов, производительность труда... Мы попытались все планы, что у нас были с точки зрения строительного отрасли и роли общественной организации именно в бизнесе, начать реализовывать. Сейчас это конкретные шаги, программные продукты — и мне очень хочется надеяться, что в 2024 году те продукты, которые у нас были только в зачаточной стадии, наконец-то будут доступны и с ними начнут работать наши членские организации.

Каковы перспективы преодоления дефицита кадров на стройке? Это решаемая (и как быстро) проблема?

Ситуация, безусловно, сложная, проблем тут несколько. В целом, мы оказались менее привлекательны для рынка сложившихся трудовых ресурсов (Узбекистан и Таджикистан). Происходит это по нескольким причинам.

Первая очевидна: эти страны тоже развиваются, там свой строительный бум, уровень зарплат специалистов стал конкурентоспособен. Если раньше мы находились вне конкуренции, то сегодня, поскольку они живут в зоне свободной конвертируемых валют, где доходы по-прежнему исчисляются в долларах, нам стало с ними сложнее соперничать. Вторая — появление новых рынков приложения труда вроде Саудов-

ской Аравии и ОАЭ, предлагающих более выгодные условия. В результате количество въехавших в Россию с целью заработка иностранцев в этом году, по официальным данным, уменьшилось вдвое. Эта цифра неочевидная: по ощущению, на стройке падение, конечно, не такое, но тем не менее порядка 30%.

На мой взгляд, 2023 год был корректирующим. Нам удалось, в первую очередь, путем повышения зарплат забрать часть активного населения из других отраслей. Но на будущее резерв конкуренции с другими отраслями за счет повышения заработной платы у нас почти исчерпан.

В этой связи речь может идти о продолжении экстенсивного развития и поиске новых рынков труда. Есть еще долгий и сложный путь — подготовка собственных кадров. Если говорить о контрольных цифрах наборов в вузы, это вопрос вообще долгий, если о переподготовке — что-то можно сделать оперативно.

Сейчас бизнес даже готов это делать за свой счет, переподготавливать ребят с другим среднеспециальным образованием для работы на стройке, но в качестве не разнорабочих, а квалифицированных специалистов, нехватку которых мы начали наблюдать в крупных городах, даже в Москве, когда застройщик оказывается в зоне риска по исполнению обязательств по договору долевого участия. И происходит это не из-за отсутствия финансирования или спроса — здесь как раз все у нас очень хорошо, — а по причине того, что на фоне увеличившихся масштабов строительства объем рынка труда не только не прирос, а местами даже уменьшился.

К чему это ведет?

Надо признать, существует негативный тренд: растет объем жилья, сдаваемого с черновой отделкой. Еще два года назад был тренд на чистовую отделку: люди охотнее с ней покупали, потому что большая часть сделок — это ипотечные кредиты. Сейчас же у многих застройщиков очень сложно с подрядчиками по инженерным системам, электрике, сантехнике. Поэтому происходит изменение проектно-сметной документации для прохода и исключения ряда работ.

Есть мировой тренд — максимальное использование изготовленных в заводских условиях строительных элементов —

префаб. Если мы говорим об армировании, то это какая-то рулонная сетка, уже на заводе изготовленная, чтобы экономить трудовые ресурсы. Если это перегородки, то полностью готовые для монтажа в полную высоту. Поэтому префаб — еще один остающийся резерв, и 2024 год, наверное, станет свидетелем массовой организации подобных производств даже тех компонентов, которые исторически префабами не являлись.

Когда нанимают субподрядчика, он завозит огромное количество металла, гипскартона, начинает собирать, выбрасывать, объект обростает мусором, обрезками... А высокотехнологичные компании заказывают уже нарезанное под размер, на стройку все приезжает подготовленное, чтобы была безотходная технология с минимумом производства работ. Мы вспоминаем позитивный советский опыт, но используем современные технологии. Снижение трудозатрат на стройке за счет использования продукции заводской готовности — это тоже наше будущее, причем уже наступившее. Другое дело, что не везде оно еще прижилось: стройка консервативна, привыкла работать по сложившейся технологии, с известными подрядчиками, по понятной проектной документации — и любые изменения вызывают определенное сопротивление.

Вместе с тем экономика всегда возьмет верх в споре между удобством и экономией.

Но префаб работает только при условии высочайшего качества производства, любое отклонение — и все пошло.

Это вопрос допуска. Можно префаб делать с большим допуском, можно с меньшим. Мы только сейчас стали отказываться от советских допусков в стройке, которые к нам перешли в силу имеющихся технологических ограничений.

Еще лет шесть назад при производстве крупнопанельных домов межпанельный шов был 40 мм, отсюда было промерзание. Сейчас огромное число предприятий изменило подход. И хотя пришлось переделывать оснастку, качество монтажа, когда допуск гораздо меньше, резко повысилось.

Что касается качества стройки в регионах, по моему субъективному мнению, среди городов-миллионников лучшие объекты — точно не в Москве. И дело даже не в цене, при том, что Москва — очень удачный рынок: если в других регионах жилье сегментов «комфорт» и «бизнес» практически отсутствует (один-два объекта в год строится, все остальное — «эконом» в различных вариациях), то в Москве — рынок всего, любой категории, на любой спрос, включая уникальные объекты. Но с точки зрения комфорта для проживания какими-то приятными мелочами большая часть московских объектов похвастаться не может, а региональные — могут. Вероятно, в силу того, что у региональчиков иное отношение: чем меньше масштаб, тем больше ответственности, и люди не перегорели.

В прошлом году по вводу жилья был рекорд, в этом тоже рекорд... А что будет с рынком в перспективе? Как будет меняться ситуация в 2024 году?

Если мерить рынок 2024-го объемом ввода, никакого фатального падения не произойдет: весь ввод 2024-го уже продан в 2022-2023 годах. Объекты строятся, и цифры ввода 2023 и 2024 годов будут соизмеримы. Но есть и другие показатели, например, количество выданных разрешений на строительство. А этот показатель не растет, и это тревожный факт. Кроме того, на фоне сокращения бюджетных ассигнований возникает другой острый вопрос — ответственность за формирование социальной и транспортной инфраструктур. За это отвечают органы местного самоуправления, но большая часть субъектов привыкла строить такие объекты за счет средств федеральных субсидий. Понятно, там были задействованы и региональные средства, и средства муниципальных бюджетов, но 60-70% в каждой школе в регионе — доля федеральных средств. Однако программа «Стимул» закончилась, программа сноса ветхого аварийного жилья заканчивается в 2024-м. А это, по большому счету, была помощь федерального бюджета, к которой все привыкли.

Единственный тогда вариант для мэра любого крупного города — поиск внебюджетных источников. А какой может быть внебюджетный источник, кроме застройщика? И сейчас идет очень активное обсуждение на всех уровнях, на последнем президиуме Госсовета эту тему поднимал Марат Хуснуллин: мы должны сделать выбор — либо признать, что в ближайшее время у бюджета не будет возможности создавать социальную инфраструктуру, поспевающую за жилищным строительством, поправить закон и честно сказать бизнесу, что правила теперь такие, либо все-таки понять, какие возможности бюджета есть, и вернуться к сложившемуся миропорядку последних шести-семи лет. Это вопрос очень важный — в ряде субъектов выдача разрешений на строительство сейчас приостановлена не потому, что нет интереса со стороны застройщиков, а потому, что вырабатываются новые подходы перекладывания этих затрат на бизнес.

Средний срок строительства стандартного многоквартирного дома — около 20 месяцев. Соответственно, в середине 2025 года мы реально сможем ощутить последствия такого промедления (пока не замедления), до этого, думаю, и потребитель, и строительные компании радикального изменения в своей загрузке и предложении не увидят.

А то, что власти перекладывают затраты строительных объектов на застройщиков, и в ближайшем будущем этот процесс еще больше ускорится, не приведет к тому, что девелоперы будут вынуждены вводить режим жесткой экономики? Не скажется ли это на качестве и безопасности?

На качество, безопасности — нет. У нас регламентация стройки очень высокая, и по-прежнему государство никуда не уходит, вся процедура строительства МКД — под контролем региональных государственных архитектурных и строительных надзоров. А вот как скажется на потребительских свойствах, к которым мы все привыкли, — не знаю.

Стены станут тоньше?

Толщина стен — тоже нормированная величина, потому что она шумами меряется. А вот комфорт среды, элементы благоустройства, элементы отделки, малые архитектурные формы, соотношение площади общего пользования и частного жилого использования — это все пойдет к оптимизации.

Конечно, все будут пытаться искать какие-то оптимальные решения. И пример с нехваткой рабочей силы тому подтверждение: в этих условиях бизнес вынужден приспосабливаться к экономическим реалиям — на то он и бизнес.

А экономика стройки будет приспосабливаться к постоянно повышающейся ставке ЦБ?

Скажу непопулярную для строителей вещь: стабильный спрос влияет на экономику строительства гораздо больше, чем ключевая ставка. Невзирая на повышение ключевой ставки — а мы весь 2023 год живем в этом тренде, — ни объем предложения, ни объем строительства не упали.

Поясно: кредит на новые дома с учетом последней ключевой ставки давался под 22% годовых — космическая, казалось бы, цифра, совершенно неподъемная. И вроде при 22% годовых рентабельность должна быть больше 22%. Иначе как обслуживать кредит? Но когда начинаешь выстраивать модель, понимаешь, что обслуживание кредита напрямую зависит от темпа продаж, так что наполнение эскроу-счета доводит ставку по кредиту до 3,5-3,6%.

Если спрос стабильный, эскроу-счета наполняются быстро, порой опережающими темпами, потому что если застройщик с репутацией, объект хороший, то буквально через 3-4 месяца наполнение эскроу обгоняло в последние два года выборку кредитов по проекту, и как следствие — ставка начинала падать и высокий стабильный спрос съедал повышение ключевой ставки.

Поэтому, если оценивать экономический эффект, то это, наверное, самый малозначимый фактор 2023 года среди влияющих на повышение себестоимости строительства. Тот же металл повлиял гораздо радикальнее — мы стартовали с 40 тыс. рублей за тонну, сейчас — в зависимости от объемов поставки — это 63-64 тыс. То есть один металл на 57% подорожал, и он из стройки никуда не делся. Так что изменение цены металла повлияло гораздо больше на себестоимость строительства, чем повышение ключевой ставки ЦБ.

А что с ценой на стройматериалы в целом? Рычаги, которые использует государство, получается, плохо работают? Или вообще надо отдать все на волю рынка, пока не установится равновесие?

Административные меры на конкурентном рынке в долгу никогда эффективными не были. Они могут быть антикризисными, где-то политическими, но в долгу они работать не могут.

Причины колебания цены металла объясняют аналитические статьи: сначала закрытие рынков, потом высокий спрос в России вместе с повышением промышленного производства. Так что спрос на металл стабильный, и проблема не в том, что цена растет, а в том, что стройка находится в прокрустовом ложе ограничительных мер. Если говорить о госзаказе, там фиксированные цены, и изменение себестоимости — это твои риски. В долевым строительстве то же самое: заключается договор без права пересмотреть цену сделки.

Повышение цены — самый большой предвиденный риск. Раньше мы жили в стабильных показателях инфляции, и можно было обсуждать с банком гарантированную рентабельность в 15%, сейчас же на нестабильном рынке единственный способ нивелировать повышение цены — перекрыть ее дополнительной потенциальной рентабельностью. Единственный механизм страхования — быстрые сроки строительства: быстро строишь — меньше риска.

Да, президент может строго посмотреть на металлургов — и они сразу примут меры и изменят цены. Но не может президент строго посмотреть на всех производителей строительных материалов на рынке. Есть тренд, с которым не нужно бороться, — нужно приспосабливаться. Но поиск здравого компромисса, чтобы индексировать стоимость, конечно, нужен.

А реестр добросовестных поставщиков может как-то помочь в решении этой проблемы?

Я очень на это надеюсь. Приведу наглядный пример с такси. Сколько было противников, считавших, что цифровой сервис с заказом такси будет неудобным. Однако введение такого инструмента реально привело к снижению цен, пото-

му что эффективнее стали загружаться автомобили, доход на автомобиль, заработная плата стала расти.

Поэтому задача нашего реестра — равномерно загрузить запертые мощности и за счет оптимальной организации производства строительных материалов снизить их себестоимость, сделать их конкурентоспособными, дать возможность производителям понизить отпускную цену.

Надеюсь, наша программа позволит эти вещи сделать более прозрачными, открытыми, исключить перекосы, возникающие в результате недостоверной информации, где-то ценового стовора, где-то человеческого фактора.

Это может сказаться на импорте стройматериалов, в том числе и из дружественных стран?

Полная замена импорта отечественными производителями невозможна — это же рынок. Но важно, чтобы та продукция, пусть ее немного, которая попадает в нашу страну, была гарантированного качества. Многие страны, прежде всего Казахстан, заинтересованы стать транзитом для поставок материалов из Китая. Конкуренция — это хорошо, но конкуренция должна быть честной и понятной. Вопрос контроля импорта крайне важный. Мы решаем этот вопрос путем подключения лабораторий, лабораторного кластера, но вместе с тем понятно, что даже если у нас все удастся, риски все равно существуют. Отказаться от взаимодействия с дружественными странами мы точно не хотим, но выстроить понятные отношения, гарантирующие качество по нормам и правилам, по которым мы работаем, нам очень нужно и важно.

В этой связи — как происходит взаимодействие с законодателями?

Мы направляем на корректировку законодательства значительные усилия, у нас много инициатив. К нам с большим уважением относятся профильное министерство, и все наши начинания, будь то постановление №1315 или Каталог импортозамещения, никогда бы не реализовались, если бы не полная поддержка и разделение нашей позиции со стороны Минстроя. Кроме того, некоторые вещи требуют взаимодействия с Госдумой, Советом Федерации для того, чтобы их реализовывать, потому что без этих поправок нам будет очень сложно.

Мы ведем реестр специалистов и ужесточаем правила включения, но пока не реализовали процедуру исключения из него. Уже в этом году вопрос об исключении людей, не прошедших независимую оценку, будет решен. Процесс, по-

нятно, технически связан с действующим законодательством. Хотелось бы организовать обратную связь, в первую очередь с органами государственного архитектурно-строительного надзора, чтобы выявлять нарушения, допущенные физлицами, включенными в реестр, установить контроль за наличием у них необходимой квалификации. Нашу инициативу поддержал Минстрой России. Надеюсь, в следующем году эта система ответственности заработает.

Насколько решена задача эффективного действия механизма КРТ?

КРТ — это логичное продолжение развития современных городов, поэтому без КРТ сейчас нельзя. Но КРТ пока больше востребовано органами исполнительной власти нежелли бизнесом.

К сожалению, механизм КРТ однобокий — все риски ложатся на застройщика, так что КРТ — безусловно, механизм важный, но требующий доработки. КРТ федеральных земель классно работает (потому что там нет физических лиц и их прав), по инициативе крупных правообладателей тоже хорошо работает. А КРТ ветхой застройкой — это очень сложный социальный механизм, и здесь надеяться, что бизнес в одиночку все решит, все возьмет на себя, сложно. Поэтому мы сосредотачиваемся на этой третьей группе. Очень непростой вопрос — как в регионах найти «формульную цену» контракта КРТ? Это задача 2024 года — соотношение затрат застройщика и их объема.

НОСТРОЙ КРО 15 лет. Каковы главные итоги работы нацобъединения и его задачи?

Мы сумели найти достойное место в федеральной повестке, участвуем во всех законодательных инициативах, во всех проявлениях регулирования на федеральном уровне. Нам хочется, чтобы региональные саморегулируемые организации заняли такую же активную позицию в своих субъектах, стали реальным элементом взаимоотношений между бизнесом и властью. Можно назвать это профессиональным омбудсменом, можно — центром консультирования, но это должен быть действительно профессиональный участник, который повышает эффективность подрядных организаций. Большая часть из них — субъекты малого предпринимательства, и самостоятельно стать более эффективными им сложно. Поэтому основная задача СРО — повышение экономической привлекательности строительного бизнеса, подрядного бизнеса, и в первую очередь, в регионах.



С Новым, 2024 годом!

Состояние и перспективы стройотрасли

Несмотря на определенные трудности, отрасль демонстрирует стабильный и устойчивый рост



Владимир РЕСИН, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Каждая сессия Государственной Думы для Экспертного совета, который я возглавляю уже третий созыв, начинается с тщательной подготовки перечня представленных в Думу законопроектов, направленных на внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ и смежное федеральное законодательство. Однако анализ правоприменения новых законов в регионах указывает на наличие слабых мест, которые еще предстоит исправить.

Сегодня в перечне 33 законопроекта. Основное внимание уделяется совершенствованию механизма комплексного развития территорий (КРТ), техническому регулированию, правовому нормированию процессов строительства и эксплуатации многофункциональных зданий, малозатяжных комплексов, включая установление требований для обеспечения комфорта проживания граждан. Защита прав граждан — главная норма, которая определена Конституцией страны.

Правительством поэтапно решается задача создания гибкого, универсального инструмента градостроительной трансформации и развития различных территорий России через механизм КРТ: сокращаются административные барьеры, упрощаются и внедряются эффективные системы контроля и регулирования с использованием цифровых информационных технологий на всех этапах строительного цикла. Времени с принятия соответствующих законов прошло немного, но этот инструмент и цифровое моделирование уже принесли положительные результаты. Градостроительный потенциал территорий увеличился до 430 млн квадратных метров. Это означает, что Россия движется в верном направлении, что регионы развиваются, что, хотя и не так равномерно, как хотелось бы, но растут инвестиционная привлекательность и возможности создания современной городской среды. По федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды» в этом году благоустроена 8 091 территория, включая 4 164 общественных места.

Благодаря комплексной программе «Строительство» в федеральном бюджете 2023-2025 годов правительством выделяется порядка 3 трлн рублей на инфраструктурное строительство — социальные объекты, дороги и транспорт, энергетические и коммунальные объекты. Инфраструктур-

ные бюджетные кредиты составляют ежегодно до 250 млрд рублей.

Конечно, основной инвестор жилищного строительства — это наши граждане. Поэтому содействие равномерному развитию регионов, промышленного сектора способствует созданию устойчивой экономики, повышению общего уровня жизни. Такой подход также обеспечивает справедливость и стабильность в обществе.

Поставлена задача к 2030 году обеспечить баланс спроса и предложения на доступное жилье во всех регионах. С 2022 года жилищное строительство набирает устойчивые темпы, перевыполняя плановые показатели по вводу. Поэтапно решается задача обновления жилищного фонда, что особенно заметно в новых регионах, где в настоящее время задействованы 8 федеральных заказчиков, 34 тыс. строителей, 3,6 тыс. единиц техники.

Вклад строительного комплекса в национальную экономику имеет определяющее значение. Сейчас, по данным Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, это 13,4% ВВП, до 14% по налогам и сборам, страховые платежи составляют до 13% от общего сбора. Важно, что в стройотрасли сегодня работает более 11 млн человек, и среди них высококвалифицированные специалисты самых разных профессий, без которых мы не смогли бы добиться таких результатов.

Особо надо отметить вклад отрасли в реальное импортозамещение. Россия развивает свои производства, укрепляет торговые отношения с дружественными странами, придает импульс развитию всех направлений строительства.

Регионы-лидеры

Дальневосточный федеральный округ выделяется как лидер по росту объема строительных работ (на 25,2% за январь-сентябрь). Этот положительный тренд обусловлен активной реализацией инвестиционных проектов в промышленности и внедрением дальневосточной ипотеки. Санкт-Петербург впервые опередил Москву по темпам роста объема строительных работ, что связано с завершением крупных инфраструктурных проектов. Тем не менее общий объем работ в городе по-прежнему значительно меньше, чем в Москве, который год демонстрирует впечатляющий рост: с января на территории крупнейшего мегаполиса России построили и ввели в эксплуатацию 523 объекта капитального строительства общей площадью свыше 11,6 млн «квадратов», причем 9,3 млн (80%) — за счет инвесторов. В Татарстане, который вице-премьер России Марат Хуснуллин назвал территорией опережающего разви-

тия, в 2023 году введено свыше 3 млн квадратных метров жилья.

И на конец года цифры еще изменятся, ведь строители фактически проводят новогодние праздники на строительных площадках, и основные данные появятся как раз после Нового года. Но уже можно сказать, что по итогам года объем строительства многоквартирного жилья может быть выше, чем в предыдущем — более 51 млн против 45 млн прошлогодних «квадратов». Несмотря на серьезные вызовы для рынка недвижимости за последние несколько лет, мы выходим на рекордные показатели. Дальнейшим основным драйвером строительства многоквартирного жилья и достижения поставленной стратегической цели по ежегодному вводу в 120 млн «квадратов» должно стать КРТ. Для этого необходимо участие региональных властей по созданию транспортной и инженерной инфраструктур с учетом проводимой промышленной политики по созданию мест приложения труда.

Инфляция в строительстве

Невзирая на рост инфляции в строительной отрасли на уровне 7,4%, региональные бюджеты увеличили инфраструктурные расходы на 5,8%. Ситуация с инфраструктурными расходами в регионах выглядит лучше по сравнению с предыдущим годом. Однако риски повышения цен в строительстве остаются значительными, вызванными сложной общеэкономической обстановкой и колебаниями курса валют.

Стоимостные колебания связаны с изменениями цен в отрасли и решением некоторых вопросов с логистикой и импортозамещением. Значительного роста цен на ресурсы, работы и материалы (как в 2020-2022 годах), думаю, пока не стоит ожидать. Это связано с ужесточением денежно-кредитной политики, адаптацией к новым условиям, отсутствием серьезных потрясений. Конечно, в отдельных регионах и для некоторых позиций цены в строительстве могут продолжать расти.

На сегодняшний день данность такова: уровень инфляции в строительстве немного опережает годовую потребительскую инфляцию, и правительство вместе с финансовым блоком нужно сделать все возможное, чтобы не допустить роста инфляции в строительстве.

В числе рецептов снижения инфляционных процессов в отрасли я вижу применение отечественных стройматериалов и государственную поддержку их производителей. Почти полтора года назад Владимир Путин на заседании президиума Госсовета, посвященном Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, дал поручение довести долю отечественных стройматериалов в стройкомплексе до 95%. В Москве это поручение уже выполнили.

Вице-премьер Марат Хуснуллин настаивает на мерах следующего этапа, обеспечивающих рост производительности труда через усиление роли промышленного строительства, внедрение современных технологий эффективного управления проектами и капитальными вложениями. Инвестиции должны быть возвратными. Мы научились понимать, из чего состоит цена каждого квадратного метра, и должны использовать эти знания.

Приоритетными остаются задачи сокращения административных процедур и сроков строительства. В планах развития строительный комплекс во главе с отраслевым Министерством берет на себя обязательства к 2030 году сократить продолжительность инвестиционно-строительного цикла до 1000 дней.

Проектное финансирование

Больше четырех лет прошло с введения новых норм строительства жилья с использованием средств граждан, известного как проектное финансирование через эскроу-счета. В ноябре на сессии нашего Экспертного совета мы подробнее останавливались на теме долевого строительства. Сегодня темпы строительства ускорились. По данным «ДОМ.РФ», запасы строящегося жилья растут, их хватит для поддержания текущих вводов на горизонте до 2026 года. При этом запуски новых проектов с 2020 года стабильно превышают вводы.

Благодаря льготной ипотеке (более 80% продаж) спрос на новое жилье стал максимальным за всю историю: по итогам года будет зарегистрировано около 750 тыс. ДДУ, выручка застройщиков составит порядка 5,5 трлн рублей.

Высокие продажи квартир в новостройках (в особенности в августе-сентябре) привели к сокращению сроков реализации непроданного строящегося жилья с 3 лет по состоянию на 1 января 2023 года до 2,3 года на 1 ноября.

Прошлый опыт с обманутыми дольщиками учит, что крайне важно обеспечивать прозрачность в этой отрасли.

ИЖС по эскроу-счетам

Сейчас внимание смещается на долевое строительство и эксплуатацию малозатяжных комплексов, включая частные домовладения. ИЖС переживает настоящий бум, особенно в регионах с развитой инфраструктурой, где более половины жилья — частные дома на загородных участках. Для многих это стало возможностью улучшить жилищные условия, сохранив привычный образ жизни.

Госдума приняла в первом чтении законопроект о применении эскроу-счетов в строительстве частных домов по договорам подряда. Все внесенные изменения направлены на главную цель — защиту интересов и прав граждан в процессе строительства жилья и обеспечение безопасности подрядчиков от недополучения финансирования и непропорциональных изменений в проектах. Необходимо сделать эскроу-счета обязательными для защиты частных инвестиций, получения государственной поддержки.

Опыт проектного финансирования для МКД многому научил, счета эскроу с использованием ипотечного кредитования — хороший инструмент, который эффективен при высоких темпах строительства. Когда деньги долго лежат на эскроу-счетах, они теряют в цене, поэтому необходимо на основе инновационных материалов и технологий развивать самую качественную промышленную ИЖС-индустрию.

«ДОМ.РФ» недавно запустил пилотный проект ипотеки на ИЖС с использованием счетов эскроу по схеме льготной ипотеки, разработав стандарт сопровождения таких проектов до момента передачи ключей заказчику. В случае возникновения претензий заказчика к качеству построенного дома будет проводиться технический осмотр объекта, который может осуществить только квалифицированный специалист.

Конечно, на рынке ИЖС остается множество нерешенных вопросов, включая законодательное регулирование управления жилыми комплексами. С их решением надо спешить, ведь планируется, что к 2030 году будет введено до 4 млн кв. метров ИЖС.

Искусственный интеллект в строительстве

Следует особо отметить высокую цифровую зрелость Главгосэкспертизы, ее руководителей, сотрудников, которые в течение двух лет заставили инертную строительную отрасль развернуться в сторону технологий информационно-моделирования. Сегодня государственная экспертиза публично объявила о своих планах внедрения в рабочие процессы искусственного интеллекта, который превращается в цифрового ассистента или «умного помощника» для эксперта, обеспечивая автоматизацию множества процессов в области государственной экспертизы.

Ключевым фактором для дальнейшей востребованности и оперативной обработки данных является их конвертация в формат, понятный для машинной обработки. Такой подход особенно ценен, учитывая необходимость оперативной обработки и анализа обширных объемов данных, как уже существующих, так и вновь поступающих в информационные системы.

Конечно, роль человека останется ведущей. На компьютер возложат все рутинные функции, чтобы эксперт мог сосредоточиться на сложных и творческих инженерных и управленческих задачах — управлении жизненным циклом и сметной стоимостью проекта.

Развитие систем искусственного интеллекта обретает особое значение как для сокращения сроков экспертизы, так и для повышения качества проектной документации, что, в свою очередь, влияет на продолжительность реализации инвестиционно-строительных проектов, обеспечивает надежность и безопасность возводимых объектов.



Регуляторная коррективировка

Цель — сбалансировать интересы дольщиков и застройщиков



Записал Сергей ВЕРШИНИН

В конце ноября на площадке Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству под председательством депутата Госдумы Елены Бондаренко состоялось заседание секции «Долевое строительство» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства. В работе секции активное участие приняли как представители федеральных профильных министерств, ведомств и региональных структур, так и члены профессионального экспертного сообщества.

В ходе дискуссии обсуждались вопросы правоприменения последних законодательных новаций, а также совершенствование системы законодательства, направленного на защиту прав дольщиков и смежных категорий граждан. Отдельное внимание было уделено законопроектам, находящимся на рассмотрении комитета: механизму установления гарантий прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, при передаче земельных участков иным лицам для постройки объектов незавершенного строительства; совершенствованию законодательства в связи с введением проектного финансирования подрядных организаций в частное домостроение; а также концепции внедрения многофункциональных зданий как основы улучшения комфортности проживания за счет быстрого обслуживания жильцов многоквартирных домов (МКД).

О работе секции и совершенствовании законодательства о защите прав дольщиков «Стройгазете» рассказала Елена БОНДАРЕНКО:

«Учитывая сложившуюся практику, с момента принятия закона 214-ФЗ и вплоть до настоящего времени требования к застройщикам объектов долевого строительства все более и более ужесточаются. Безусловно, ужесточение требований к застройщикам привело к минимизации рисков для участников долевого строительства, повышению их защищенности, снижению количества ситуаций, при которых дольщик может оказаться как без самого объекта долевого строительства, так и без вложенных в этот объект денежных средств.

Среди важнейших финансовых инструментов, предназначенных для обеспечения сохранности денежных средств участников долевого строительства, — механизм эскроу-счетов. С 1 июля 2019 года застройщики были обязаны перейти на счета эскроу вместо прежних отчислений в компенсационный фонд. Это помогает в сегодняшних реалиях максимально защитить вложенные средства, поскольку рассчитывать на деньги дольщиков в финансировании самого проекта более нет возможности, так как они перейдут к застройщику только после сдачи построенного объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Анализируя последние изменения законодательства, применяемого в сфере долевого строительства, остановлюсь на требованиях к застройщику на стадии подготовки к строительству. До начала строительства застройщик обязан: подготовить всю необходимую проектную документацию и получить разрешение на строительство от органа исполнительной власти. При этом земельный участок должен быть приобретен в собственности или на праве аренды под строительство. Всеo необходимо информацию о проекте долевого строительства застройщику необходимо разместить в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) для обеспе-

чения доступности ознакомления с ней любому заинтересованному лицу.

Таким образом, еще до подписания первого договора долевого участия застройщик должен определить правовой статус создаваемого объекта недвижимости, функционально предусмотренных в нем помещений с возможностью их безопасной эксплуатации. То есть абсолютно все, вплоть до территории имущественного комплекса и элементов ее благоустройства, должно быть доступно для ознакомления и последующего принятия решения будущим собственником о приобретении недвижимости.

Тем не менее, учитывая различные аспекты долевого строительства, участники секции пришли к выводу о необходимости дальнейшей работы для достижения баланса интересов как дольщика, так и застройщика с помощью корректировки нормативно-правового регулирования. Ведь на рынке недвижимости есть и «профессиональные» потребительские экстремисты, стремящиеся заработать за счет спланированных махинаций на застройщиках, и этот фактор мы должны проработать.

Говоря о проблемах «жизни» дольщиков в многоквартирных домах, участники секции затронули темы правового регулирования оплаты услуг и работ по управлению МКД, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в домах, построенных с помощью долевого участия, а также ответственности застройщика перед будущим собственником возведенного жилья.

Существующая проблема в этой области следующая: застройщики или «подконтрольные» им управляющие компании зачастую требуют от участников долевого строительства оплатить расходы на содержание жилого дома с момента ввода его в эксплуатацию (либо с еще более раннего срока) — до подписания акта приема-передачи. Такое требование является незаконным. Момент начала оплаты жилищно-коммунальных услуг определен в статье 153 Жилищного кодекса РФ: обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги у лица, принявшего жилое помещение от застройщика после выдачи последнему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, возникает с момента передачи жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ). В пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» также обращается внимание на то, что только после передачи жилого помещения возможно начисление платы. Таким образом, даже указание в договоре на обязанность оплаты жилищных услуг до передачи квартиры не дает права управляющей компании, так как нарушает требование закона. Урегулировать эту проблему на законодательном уровне еще предстоит, поскольку перед депутатами нашего Комитета по строительству и ЖКХ всегда стоят злободневные и острые проблемы, и реагировать на них мы должны быстро.

Подводя итоги работы секции, подчеркну, что эксперты приняли активное участие в рассмотрении профильных законопроектов, касающихся как защиты прав дольщиков, так и смежных проблем. Среди новаций завтрашнего дня особый интерес вызвали предложения по системе медиации для устранения недостатков строительства в досудебном порядке и регламентации правового статуса многофункциональных зданий. Более подробно эти темы будут проработаны на следующем заседании нашей секции».



С Новым, 2024 годом!

От ФАИП — к КГП «Строительство»

Инвестиционно-строительный цикл должен быть сокращен, а эффективность управления капитальными вложениями — повыситься

Алексей ТОРБА

Одним из законов, одобренных на прошедшем 22 декабря 2023 года заседании Совета Федерации, был федеральный закон «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В своих заключениях по закону комитеты Совета Федерации отметили, что он направлен на завершение перехода от формирования и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) к комплексной государственной программе Российской Федерации «Строительство» (КГП «Строительство»), утвержденной в исполнение поручения президента РФ по итогам заседания президиума Государственного Совета РФ, состоявшегося 21 июня 2022 года. В состав КГП «Строительство» вошел перечень объектов капитального строительства, мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов), утверждаемых правительством РФ. Таким образом, констатировали сенаторы, данные ФАИП дублируют информацию, содержащуюся в перечне объектов КГП «Строительство».

Ранее по этому поводу при рассмотрении проекта данного закона в Госдуме официальный представитель правительства РФ, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Юрий Гордеев доложил депутатам: «Первым этапом для сокращения строительного инвестиционного цикла правительством была организована работа в части объединения всех актов по реализации бюджетных инвестиций в перечень, который формируется в виде единого акта правительства. Вторым этапом предлагается внести изменения в Бюджетный кодекс в целях исключения дублирования данных в едином правовом акте правительства и в Федеральной адресной инвестиционной программе».

Новый закон вносит изменения в Бюджетный кодекс РФ, исключая положе-



ния о формировании и реализации ФАИП. Одновременно он дополняет Бюджетный кодекс статьей, предусматривающей формирование и ведение реестра объектов капитального строительства и объектов недвижимого имущества, строительство (реконструкция, техническое перевооружение) или приобретение которых осуществляется (планируется осуществлять) за счет средств федерального бюджета. Наличие сведений об объекте в реестре будет являться основанием для включения в федеральный закон о федеральном бюджете бюджетных ассигнований на его строительство (реконструкцию) или приобретение. Реестр включен в перечень материалов, подлежащих представлению в Госдуму одновременно с проектом федерального закона о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Согласно закону, правительство РФ наделяется полномочием по установлению порядка формирования и ведения реестра объектов капвложений, содержащего более детальную информацию о них, в том числе с возможностью внесения в него изменений в течение текущего года без изменения перечня объектов. В состав сведений, подлежащих включению в реестр, войдут наименование и уникальный код объекта, его местонахождение, мощность, стоимость, срок ввода, объем бюджетных инвестиций и субсидий с распределением по годам, информация о заказчике (застройщике), о контрольных точках для мониторинга строительства объектов, подтверждающие и обосновывающие документы и другие сведения.

Ведение реестра на базе государственной интегрированной информационной системы «Электронный бюджет» позволит уско-



Юрий ГОРДЕЕВ, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ: «Закон предусматривает значительные изменения в нормативно-правовой базе, необходимые для планирования инвестиционных расходов федерального бюджета и сокращения строительно-инвестиционного цикла. Так, исключаются положения о формировании и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы, вместо которой будет введен реестр объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте правительства РФ и федеральной инвестпрограмме»

рить процесс принятия решений при определении объектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета. Предусматривается, что наличие объекта в реестре в системе «Электронный бюджет» станет основанием для заключения госконтракта или соглашения (договора) с застройщиком, что позволит быстрее доводить деньги до строительных организаций. Уже строящиеся объекты будут находиться в реестре до их завершения, а новые объекты станут включаться после утверждения штабом Правительственной комиссии по региональному развитию.

Планируется, что содержащиеся в законе изменения начнут действовать с 1 января 2024 года с установлением переходного периода применения утвержденной ФАИП до издания приказов ведения реестра объектов капитального строительства и формирования кода объектов.

Подарок проектировщикам

В Техрегламент о безопасности зданий и сооружений внесены долгожданные изменения

Алексей ТОРБА

Подводя итоги работы в 2023 году по развитию и реформированию системы технического регулирования, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко подчеркнул, что Совет Федерации одобрил изменения в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, который является основным документом, определяющим развитие нормативной системы в отрасли. По словам замминистра, принятый Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» создал правовую основу для перехода на более эффективную с инженерной точки зрения и открытую к инновациям параметрическую систему нормирования. «Одобренный закон — это результат совместной работы Минстроя России, депутатов, сенаторов и представителей профессионального сообщества. Нами проделан колоссальный труд по реформированию системы технического регулирования в строительстве. Напомним, что с момента принятия Техничес-

кого регламента прошло практически 15 лет, и он ни разу не подвергался каким-либо изменениям. Акт позволит сформировать прозрачную систему подготовки проектной документации и нормативного регулирования строительной сферы в целом и будет правовой основой для перехода к более эффективному с инженерной точки зрения параметрическому методу нормирования. Отдельно подчеркнут, что изменения никак не повлияют на уровень безопасности объектов и доступности их среды для людей с инвалидностью и маломобильных групп населения», — отметил Сергей Музыченко.

Теперь, руководствуясь измененным Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений, проектировщики смогут самостоятельно выбирать обоснование принимаемых ими технических решений, в том числе с помощью стандартов организаций и документов по стандартизации иностранных государств, а не только опираясь на национальные стандарты и своды правил. При этом за ними сохранено право обосновывать свои решения с помощью расчетов, испытаний, моделирования и оценки рисков. Конечно, ответственность

за проектные решения значительно повысится, но зато у проектировщиков появилась возможность шире использовать опыт зарубежных коллег, смелее внедрять новые строительные материалы и технологии.

Такой подход полностью разделяют многие авторитетные деятели строительной науки и практики. Вот, например, как прокомментировал «СГ» принятие изменений в Техрегламент председатель Совета директоров Группы компаний КТБ, доктор технических наук, заслуженный строитель России Алексей Давидюк: «Тенденция нашего строительного мира на ужесточение требований зачастую реально мешала и производству, и науке. Принятый закон облегчает пользование новыми технологиями, материалами и методами стройки, дает нам свободу в их выборе, широту принятия решений и обоснований при расчетах. Его введение в значительной мере облегчит работы по обследованию, проектированию, реконструкции и строительству в новых регионах России, где сейчас надо принимать решения в сжатые сроки и без лишних согласований».

Другой долгожданной новеллой нового закона стал отказ от двух перечней документов по стандартизации, в результате применения которых на обязательной и добровольной основе соблюдаются требования Техрегламента о безопасности зданий и сооружений. Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) уже давно предла-

гало отказаться от этих перечней: в 2021 году соответствующее заключение Технического совета НОСТРОЙ было направлено в Минстрой России. И вот теперь в реестр будут включены все требования, предъявляемые к объекту капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла, в том числе своды правил и национальные стандарты в сфере строительства, противопожарные нормативы, СанПиНы, радиационные нормы и другие нормативные документы. Законом предусмотрено создание механизма выявления и устранения противоречий между ними и, что очень важно, ограничивается возможность лицензирующих органов и экспертных организаций требовать исполнения того, чего не было в этом реестре на момент начала проектирования.

Говоря о преимуществах перехода к реестровой модели требований, обеспечивающих соблюдение Техрегламента о безопасности зданий и сооружений, директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин подчеркнул: «Реестр требований, в который войдут все требования в строительстве, подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений, ФАУ «ФЦС» будет вести в машиночитаемом и машинопонимаемом формате. Это позволит автоматизировать многие процессы в проектировании и экспертизе». Все это поможет проектировщикам обеспечить гибкость в разработке решений и одновременно сохранить безопасность объектов.

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Коммунальная инфраструктура — важнейший элемент жизнеобеспечения населенных пунктов. От качества услуг ЖКХ и от того, насколько бесперебойно в дома подаются вода, тепло и свет, зависит комфорт наших граждан. О реализации программ модернизации коммунальной инфраструктуры (МКИ) в стране, привлечении инвестиций в эту сферу и работе в новых регионах рассказал в интервью «Стройгазете» генеральный директор Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ФРТ) Ильшат ШАГИХАМЕТОВ.

Ильшат Ильгизович, насколько остро сегодня стоит вопрос замены инженерных сетей в России? Каков в целом износ коммуникаций?
Согласно официальной статистике, в модернизации нуждаются 42%, или 393 тыс. километров коммунальных сетей — объектов, обеспечивающих жилые дома, производственные здания и инфраструктуру электричеством, теплом, водой. Но это не значит, что 42% сетей не способны выполнять свои функции.

В основе статистического подсчета лежит принцип окончания нормативного срока эксплуатации сети. Когда срок заканчивается, считается, что сеть необходимо заменить. Однако «нуждающиеся в замене» и «аварийные» — это не одно и то же. При надлежащей эксплуатации и своевременных профилактических работах трубопровод, к примеру, может продолжать функционировать и после истечения нормативного срока службы, а при неграмотном использовании или сложных технических условиях он может стать аварийным задолго до наступления нормативного срока.

Старение сетей происходит на постоянной основе, это естественный процесс. И пока, к сожалению, он опережает объемы того, что мы модернизируем и строим. Но правительство уделяет этому вопросу самое пристальное внимание и держит его на контроле. Успешно реализуются инструменты модернизации ЖКХ, мы активно наращиваем темп работ.

Де проблема устаревших сетей чувствуется наиболее остро — в городе или в сельской местности? Как распределяется объем задач по модернизации между городом и селом?

Мы подходим к модернизации коммунальной инфраструктуры комплексно, смотрим на регион в целом. Сети на то и сети, что связывают города и села в единую систему. И если где-то сбоят, неважно, город это или деревня. Комфорт и безопасность людей одинаково важны независимо от того, где они проживают.

Расскажите о действующих программах модернизации этой инфраструктуры.

«Фонд развития территорий» выступает оператором сразу нескольких программ по строительству и обновлению инфраструктуры по всей стране. Они востребованы регионами, показывают свою эффективность, и мы уверены, что так будет и дальше.

Но давайте по порядку. Во-первых, это субсидии регионам. Эта программа работает с 2016 года. В соответствии с ней ведется модернизация систем тепло- и водоснабжения, а также водотведения в 42 регионах. Во-вторых, это льготные займы за счет средств «Фонда национального благосостояния» (ФНБ). Правительственная комиссия по региональному развитию под руководством вице-премьера Марата Хуснуллина в рамках этой программы одобрила 238 проектов в 76 субъектах.

В этом году стартовала новая программа модернизации ЖКХ...

Эта программа запущена по решению правительства РФ. Для реализации проектов в 65 регионах привлекаются средства федерального бюджета. В настоящее время ФРТ принимает и рассматривает заявки субъектов. На



Коммунальный апгрейд

Ильшат Шагиахметов о перспективах обновления инженерной инфраструктуры в России

8 декабря мы одобрили заявки 31 региона. Среди них — Краснодарский край, Калужская, Рязанская, Свердловская, Тюменская и Орловская области, Татарстан и другие. Общий объем финансовой помощи, которую окажет этим регионам Фонд, составляет свыше 16 млрд рублей, деньги пойдут на модернизацию более тысячи километров сетей и 20 объектов коммунальной инфраструктуры. Это положительно скажется на качестве жизни 2,4 млн человек.

Каковы в целом итоги работы по модернизации ЖКХ и планы на следующий год?

По программе финансирования модернизировали более 250 км сетей, качественными коммунальными услугами обеспечены свыше 6 млн человек. Что касается льготных займов ФНБ, за их счет уже построили и реконструировали 297 объектов тепло-, водоснабжения и водотведения, что позволило улучшить условия проживания более 2,6 млн человек.

По линии ФНБ работы на большей части объектов мы завершим до конца следующего года. В результате будут обновлены около 1,3 тыс. инфраструктурных объектов — это котельные, очистные сооружения, канализационные насосные станции, а также более 1,7 тыс. км инженерных сетей.

Весь следующий год также будет активно реализовываться новая программа модернизации ЖКХ.

Модернизация сетей — дело затратное. Каков бюджет этих работ входящий год? Есть ли уверенность, что финансирование сохранится в будущем?

Уверенность есть. Все — от руководства страны до каждого работника жилищно-коммунальной сферы — понимает, что сети требуют системного внимания. Речь и про обслуживание, и про ремонт, и про замену (при необходимости). Совокупный объем финансирования по трем программам — более 200 млрд рублей. Но уже сейчас мы прорабатываем возможности для дополнительного финансирования этой сферы на ближайшие несколько лет.

Какие еще есть механизмы привлечения средств?

Это механизмы инфраструктурных бюджетных (ИБК) и специальных казначейских кредитов (СКК). Что касается ИБК, начиная с прошлого года регионы используют этот инструмент для реализации около 560 проектов, связанных с модернизацией ЖКХ. К слову, это примерно 57% всех проектов по линии ИБК. С помощью этого механизма до конца 2025 года

обновим более 2,4 тыс. км инженерных сетей. Кроме того, строятся и модернизируются котельные, распределительные пункты, подстанции и многое другое. К настоящему моменту введено 69 объектов в 15 регионах, в том числе сети, насосные станции, очистные сооружения.

Если говорить про СКК, то с привлечением этих средств мы построим более 300 объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе около 100 котельных и 468 километров теплотрасс.

Реализуются ли проекты МКИ с привлечением средств частных инвесторов, девелоперов в рамках своих проектов?

Если мы говорим о крупных застройщиках, то действительно, они вкладываются в сети. Но все же пока для большинства инвесторов строительство или модернизация сетей — непростая задача, требующая и существенных финансовых затрат, и серьезных компетенций. Поэтому проекты обновления инженерных систем относятся к приоритетным государственным задачам.

Но и в плане привлечения частных средств есть позитивные сдвиги. Во многом они вызваны проектами, реализуемыми с участием средств ФНБ. Мы видим, как за счет льготных займов растут объемы работ у крупных игроков отрасли. Выкладываются в проекты и региональные ресурсоснабжающие организации. В результате такой синергии мы обеспечиваем граждан качественными коммунальными услугами, а работа систем и объектов коммунального комплекса остается надежной и бесперебойной.

Особый вопрос о новых территориях. Там речь идет не просто о модернизации, а о строительстве новой инфраструктуры. И все же — какой объем коммунальной инфраструктуры уже восстановлен и построен там?

ФРТ ведет в новых регионах комплексную работу по ремонту и строительству теплотрасс, систем водоснабжения и водотведения и также отвечает за подготовку объектов теплоснабжения к отопительному сезону. Наша задача — обеспечить теплом порядка 2,4 тыс. домов и более 450 социальных учреждений.

Соответственно, в приоритете у нас ремонт, реконструкция и строительство котельных и теплотрасс.

Сейчас в работе Фонда находятся 25 стационарных котельных и 221 блочно-модульная, а также 18 км сетей теплоснабжения. Например, в Северодонске в ЛНР реконструируем котельную, которая станет основным источ-

ником теплоснабжения более чем для 300 многоквартирных домов (МКД). В ДНР в прошлом году работали в 17 котельных, в этом — в 24. Самые крупные из них в Мариуполе — это ЖМР-5, «Газовая», а также «Новотрубная». Все они уже запущены и обеспечивают теплом в общей сложности порядка 400 МКД и социальных учреждений.

В ближайшие три года по Программе комплексного развития и модернизации ЖКХ в новых регионах планируется восстановить и модернизировать более тысячи объектов коммунальной инфраструктуры, заменить и отремонтировать сотни километров сетей, в том числе за счет СКК.

Можно ли оценить, какой — помимо комфорта и безопасности россиян — экономический эффект дает программа МКИ?
Модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры довольно серьезно влияет на развитие жилищного строительства, туристической отрасли, на рост производственных, транспортных мощностей. А это в свою очередь приводит к увеличению налоговой базы и доходов регионов. Растет общее благосостояние, а значит, повышается уровень жизни россиян.

Наглядный пример здесь можно привести с помощью программы ИБК. В Ельце Липецкой области за счет этого механизма построили сети электроснабжения. К ним подключат новый микрорайон «Черная слобода». Сегодня в нем под индивидуальное жилищное строительство отдано более 440 участков. Но помимо площадок под ИЖС в микрорайоне планируется строительство МКД. Техническое присоединение к сетям делает эту площадку привлекательнее для инвесторов. Не сомневаемся, в ближайшее время туда придет новый застройщик. Или вот в Алтайском крае в Барнауле в Центральном районе ввели сети водоснабжения и водотведения. Это простимулировало возведение нового жилого комплекса. Так ИБК содействует росту объемов жилищного строительства в регионах.

Какие в целом задачи по срокам МКИ поставлены перед Фондом? Когда можно будет сказать, что коммунальное хозяйство больше не проблема?

Сегодня нет доработка комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры, рассчитанной до 2030 года. Она объединит все действующие механизмы обновления ЖКХ, в том числе программу с привлечением льготных займов за счет средств ФНБ, ИБК и СКК. В целом в течение 10 лет в эту сферу планируется инвестировать не ме-

С Новым, 2024 годом!

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Проект без срока действия

«Умный город» обеспечивает методическое сопровождение цифровой трансформации

В этом году проекту Минстроя России по цифровизации городского хозяйства «Умный город» исполнилось пять лет, и уже больше года прошло с начала работы одноименного Центра компетенций. О целях создания, первых итогах и планах на будущее «Стройгазета» поговорила с председателем экспертного совета Анатолием КУРМАНОВЫМ.



Анатолий Анатольевич, в чем была необходимость создания Центра компетенций? И кто был инициатором этого решения?

Деятельность Центра компетенций «Умный город» закрывает важные задачи в рамках методического сопровождения реализации проектов цифровой трансформации. Проекту уже пять лет. Все это время открывались центры компетенций муниципального уровня, и настал день, когда коллеги из регионов сами пришли к выводу, что для решения общих задач пора создать координирующий орган, который бы выполнял объединяющую функцию в масштабах страны. Причем речь ни в коем случае не идет о дублировании функций Минстроя России или его Проектной дирекции. Создание центра было одобрено как инициатива в рамках заседания рабочей группы министерства. Востребованность нашей работы подтверждается и количеством регионов, присоединившихся к общей повестке: если в прошлом году их было двенадцать, то сегодня эта цифра уже перевалила за пятьдесят.

Что стало главным в работе Центра компетенций «Умный город» в первый год его работы?

И в первый, и в последующие годы перед центром будет стоять несколько основных задач. Первая задача — обеспечение прямого диалога между властью и бизнесом. За время реализации проекта более чем в двухстах муниципальных образованиях было внедрено свыше двух тысяч различных решений. Очевидно, что в связи с тем, что проект «Умный город» распространяется на все муниципалитеты уровня «городской округ» и «муниципальный округ» (район), настала пора их инвентаризации с целью определения лучших практик, которые могли бы быть тиражированы.

При этом важно понимать, что универсальных решений, как правило, быть не может: размеры населенных пунктов, количество жителей, климатические условия — все это серьезные факторы, которые мы обязаны учитывать. Да и скорость развития технологий сейчас такова, что большинство подходов, использовавшихся в конце десятых, сегодня уже могут быть неактуальны.

Поэтому вместе с коллегами из РАНХиГС нами была разработана специальная методика оценки эффективности как цифровых, так и инженерных решений. Ее уникальность в том, что она сочетает в себе оценку не только технической составляющей, но и то, как та или иная новация будет влиять на достижение национальных целей, возможно ли привлечь

ни при ее внедрении средств институтов развития. Все это находится в фокусе нашего внимания. Такой глубокий анализ серьезно помогает представителям органов власти и бизнеса говорить на одном языке и достигать своих целей.

Вторая задача — это, безусловно, прямая работа с регионами и муниципалитетами (от анализа и методической помощи до подбора решений, максимально соответствующих не только их запросам, но и возможностям). Иногда этот процесс напоминает классический НИОКР, когда это целый комплекс инновационной деятельности для разработки новых услуг или продуктов и улучшения существующих.

Отсюда, собственно говоря, вытекает и наша третья задача — повышение кадрового потенциала. В 2023 году мы подписали соглашение о создании Научно-образовательного центра «Умный город». Недавно у нас были первые гости — слушатели программы РАНХиГС «Школа мэров». По отзывам коллег, они ушли от нас не только с новыми полезными знаниями, но и вдохновленными на использование в своей ежедневной работе тех инструментов и подходов, о которых мы им рассказали.

И, наконец, четвертая наша задача (по счету, но, конечно, не по значимости), отдельный огромный пласт — работа с детьми и молодежью, ведь жить и трудиться в наших прекрасных «умных» городах в самом скором будущем

предстоит именно им. Очень важно, чтобы они не просто были готовы к этому, но и уже сейчас принимали самое активное участие в формировании приоритетных проектов, а ребята постарше — уже и в реализации этих проектов.

Какие у Центра компетенций планы на будущее?

«Умный город» — это бессрочный проект, меняющийся с развитием новых технологий и изменением тех или иных задач. Города будут развиваться бесконечно. По оценкам специалистов, к 2030 году на планете в городах и городских агломерациях будет сосредоточено более 80% жителей. И России это касается в полной мере.

Мы с вами уже обсудили задачи, которые надо решать в долгосрочном плане. Если же говорить о перспективе на 2024-й, то это, во-первых, методическая помощь и поддержка для наших коллег из регионов и местного самоуправления, для которых мы планируем открыть такой своеобразный коворкинг «Умного города» — место, куда они могут обратиться, как очно, так и дистанционно. Во-вторых, это реализация нашего плана публичных мероприятий, позволяющих представителям власти и бизнеса выстроить плодотворный диалог: им очень важно встречаться живую, лицом к лицу, поскольку никакие ВКС-платформы и вебинары никогда не заменят человеческого общения.

Инкубатор инноваций

В шестой раз запущена «Экспертиза будущего: стрим вместе»

Алексей ТОРБА

Стартовал шестой поток образовательного проекта Главгосэкспертизы России «Экспертиза будущего: стрим вместе». По результатам предыдущих потоков в отрасли нашло широкое применение немало лучших строительных практик. Благодаря «Экспертизе будущего» были реализованы, например, витрина проектов Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ), карта инженерных изысканий, база типовых замечаний к проектной документации и ряд других известных проектов. Многие решения для развития Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ) тоже были разработаны в рамках работы над проектами на «Экспертизе будущего». В этой связи на церемонии запуска очередного потока научный руководитель проекта Михаил Федоренко подчеркнул, что этот полугодовой марафон наравне со Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ РФ стал точкой сборки и механизмом, который трансформирует отрасль и является для нее своего рода «проектным инкубатором». С точки зрения содержания проектов в нынешнем сезоне особенно сильно выделяется направление, посвященное внедрению интеллектуальных цифровых платформ, сервисов и инструментов для участников инвестиционно-строительного процесса. Популярно у команд этого года и другое направление — инновационные решения для повышения эффективности работы организаций стройотрасли.

Неудивительно, что интерес к «Экспертизе будущего» год от года растет: если за пять пре-



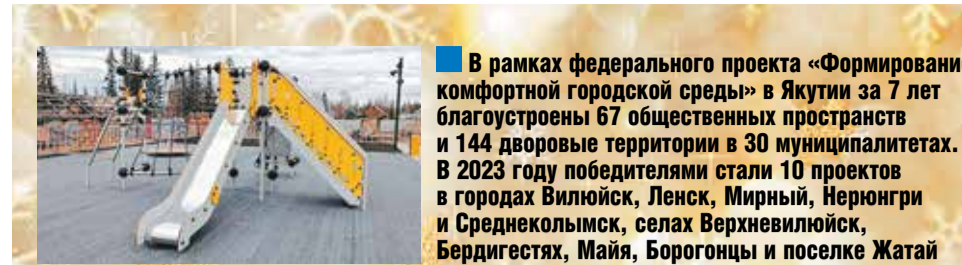
дыдущих потоков в ней приняли участие 718 человек, то в нынешнем году к ним добавились 220 новых участников — самый масштабный набор за все время проведения проекта. Причем коллективный портрет проекта изменился не только количественно, но и качественно: в составе его участников появились 64 студента из 15 профильных вузов. Их полугодовой трек не отличается по наполнению от программы специалистов. Будущим строителям предстоит изучить модуль по приоритетным направлениям развития строительной отрасли, посетить тренинги и мастер-классы и наравне со специалистами разрабатывать собственные проекты, темы которых сейчас в самом начале разработки, они еще будут уточнены и приобретать иные формулировки. Некоторые из них уже известны: «Система автоматизации запросов информации об объектах культурного наследия», «Цифровая библиотека типовых решений», «Исследование обеспеченности цифровым инструментарием отрасли строительства в условиях санкционных ограничений», «Оценка целесообразности

вхождения в инвестиционно-строительный проект малозатяжной застройки», «Сейсмически-оползневое безопасное строительство». «Отрадно, что в этом году в «Экспертизе будущего» появился студенческий трек — абсолютное новое, но очень перспективное направление. Минстрой России сегодня очень активно работает со строительными вузами и коллегами. Одна из наших главных задач здесь — научить ребят связывать знания с реальнойстройкой, эффективно их применять на практике», — отметил, обращаясь к участникам «Экспертизы будущего: стрим вместе», замминистра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко. Другой замглавы Минстроя России Константин Михайлик пожелал участникам проекта научиться работать в команде, потому что даже самый высококвалифицированный специалист не сможет добиться успеха в одиночку: «Сначала мы становимся частью чьей-то команды, а затем собираем вокруг себя близких по духу людей и формируем уже свою. Вместе с ними мы растем, ищем выходы из

Игорь МАНЬЛОВ, начальник Главгосэкспертизы России:

«В основу нашего проекта заложена идея развития. Когда мы стартовали, то охватывали только сотрудников нашего учреждения и главной целью было вовлечение максимального числа работников в процессы развития, затем присоединились филиалы, представители смежных структур отрасли, вузы, государственные органы. На мой взгляд, время показало, что проект себя оправдывает и идея консолидации профессионалов, отраслевого сообщества не теряет актуальности. Главгосэкспертиза благодарна всей команде Минстроя за поддержку нашей инициативы. Теперь это большой, серьезный общий проект»

кризисных ситуаций и добиваемся результата». Кроме того, в этом году проект стал международным — в нем теперь участвует команда из Казахстана. Казахские эксперты смогут применить у российских коллег опыт обучения, улучшить компетенции в вопросах управления проектами. Они планируют реализовать проект по созданию медиа-центра, который позволит обеспечить новый уровень открытости экспертной организации, а также упростит взаимодействие между экспертами и заявителями, проектировщиками, представителями органов власти и другими участниками строительной отрасли республики. По мнению руководителя Учебного центра Главгосэкспертизы России Александра Шалаева, именно диалог между строителями, проектировщиками, экспертами и студентами позволит им устранить «серые зоны» в работе, мешающие эффективно взаимодействовать. Причем им предстоит не только разработать проект, но и защитить его. Предварительные даты защиты проектов — 14-15 мая 2024 года.



В рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в Якутии за 7 лет благоустроены 67 общественных пространств и 144 дворовые территории в 30 муниципалитетах. В 2023 году победителями стали 10 проектов в городах Вилюйск, Ленск, Мирный, Нерюнгри и Среднеколымск, селах Верхневиллюйск, Бердигестях, Майя, Борогонцы и поселке Жатай



В Якутии решена проблема обманутых дольщиков, введен в эксплуатацию последний объект, включенный в Единый реестр проблемных объектов. С 2018 года из Единого реестра проблемных объектов исключено 28 объектов, восстановлены права 1766 обманутых дольщиков, 1448 дольщиков получили квартиры, свыше 500 — денежные компенсации

Республика Саха (Якутия)



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

www.stroygaz.ru

Строить для людей

В Республике Саха (Якутия) активно возводят жилье и социальные объекты



Айсен НИКОЛАЕВ, глава Республики Саха (Якутия):

«От имени руководства Республики Саха (Якутия) и от себя лично искренне поздравляю вас с наступающими праздниками — Новым годом и Рождеством!

Строителям Якутии принадлежит стратегическая роль в жизни республики. В рейтинге регионов Дальнего Востока по вводу жилья Якутия занимает вторую позицию. Благодаря именно вашему труду растет качество жизни жителей села и городов республики. В Якутии реализуется самая масштабная в Российской Федерации программа переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Рад отметить, что в этом году строительный комплекс республики продолжит достойно отвечать на сложные вызовы современных реалий.

К 1 августа строители республики ввели 254,4 тыс. кв. метров жилья. На территории региона ведется строительство 123 объектов. Многие из них предназначены нашим детям. Так, в этом году завершено строительство школ в селе Бердигестях Горного улуса, селе Артахтах Среднеколымского улуса, селе Кюндяля Нюрбинского улуса, селе Сырдах Усть-Алданского улуса, детских садов в селах Ус-Кюель Усть-Алданского улуса и Кубеинде Вилюйского улуса.

Кроме того, строители планируют ввести в столице республики с опережением графика в 2023 году Якутский республиканский онкологический диспансер на 210 посещений в смену со стационаром на 180 мест и радиологическим отделением.

Уверен, все задачи, поставленные перед строителями в Год труда в Якутии, будут успешно решены. Профессия строителя в Якутии формирует в человеке особые качества. Это, прежде всего, стойкость, ответственность, умение работать в самых сложных условиях северного климата и высочайший профессионализм. Все эти качества позволяют строителям республики выполнять все важнейшие государственные программы в сфере строительства.

Желаю всем работникам отрасли, вам и вашим семьям мира, счастья, здоровья и благополучия!

Владимир ЧЕРНОВ

Республика Саха (Якутия) в рейтинге регионов Дальнего Востока по вводу жилья занимает вторую позицию после Приморского края. В 2023 году установлен план ввода жилья в объеме не менее 650 тыс. квадратных метров. В соответствии с оперативными данными на 1 декабря, ввод жилья в республике составил 554,8 тыс. кв. м, в том числе: многоквартирные жилые дома — 235,9 тыс. кв. м, индивидуальные жилые дома — 318,9 тыс. кв. м. Прогнозное исполнение значений ввода жилья на 1 января 2024 года составляет 655 тыс. кв. м, в том числе: многоквартирные жилые дома — 315,2 тыс. кв. м, индивидуальные жилые дома — 339,8 тыс. кв. м.

Комплексное развитие территорий

В целях увеличения объемов ввода жилья республикой на 2022-2025 годы привлечено финансирование за счет нового инструмента развития — инфраструктурных бюджетных кредитов на реализацию трех инвестиционных проектов. Из них в 2023 году на реализацию одобрены ИБК, которые запланировано освоить в 100-процентном объеме.

Привлеченные инфраструктурные бюджетные кредиты на строительство и подведение объектов инженерной инфраструктуры позволят уменьшить себестоимость строительства нового жилья и, следовательно, реализуемой стоимости квадратного метра жилья для покупателей.

Реализация механизма комплексного развития территории стартовала в республике в 2021 году, а по итогам 2023-го количество проектов КРТ увеличено до 4 единиц с градостроительным потенциалом более 778 тыс. кв. м. При реализации данных проектов за-

планированы расселение и снос 179 аварийных МКД площадью 95,7 тыс. кв. м.

В целях создания комфортной среды привлечены на 2023-2024 годы специальные казначейские кредиты на строительство детского сада на 240 мест и многофункционального спортивного комплекса.

Переселение из аварийного жилья

В республике реализация программы по переселению граждан из аварийного жилья идет с опережением графика. В рамках программы переселения (2019-2023 годы) расселено 30,5 тыс. граждан (99%) из 579 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда. Введены в эксплуатацию 35 многоквартирных домов, квартиры находятся на стадии оформления документации и передачи жильцам. Ожидается ввод в эксплуатацию 89 многоквартирных домов.

Жилищная политика

В 2023 году мероприятия по улучшению жилищных условий коснулись 1 045 семей льготных категорий. Обеспечены: инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, — 34 человека, ветераны боевых действий — 22 человека, многодетные семьи, имеющие пять и более несовершеннолетних детей, — 99 семей, многодетные семьи, имеющие 10 и более несовершеннолетних детей, — 3 семьи, молодые семьи — 360 семей, сироты — 429 человек, граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера, — 81 семья.

Республика занимает вторую позицию после Приморского края по количеству выданных ипотечных кредитов по программе «Дальневосточная ипотека». По данной программе с начала ее реализации выдано 20,4 тыс. ипотечных кредитов, из них с начала 2023 года — 7,8 тыс. кредитов.

В рамках мероприятия «Развитие и освоение территории в целях стимулирования строительства индивидуальных жилых домов» субсидии предоставляются муниципальным образованиям на конкурсной основе на обеспечение земельных участков теплого, газо-, электрообогревом, летним водопроводом. С 2011 года в Республике Саха (Якутия) 12 тыс. семей предоставлены земельные участки.

Срок исполнения технологического присоединения к электрическим сетям по заключенным муниципальными образованиями договорам составляет один год, в связи с чем срок окончания работ намечен на 2024 год. При этом в целях исключения неосвоения выделенных средств с 2022-го предусмотрено двухгодичное финансирование мероприятия.

Строительство объектов

Министерство строительства Республики Саха (Якутия) и подведомственные учреждения являются соисполнителями 10 государственных программ республики, ведут реализацию 8 региональных проектов в рамках реализации национальных проектов «Жилье и городская среда», «Демография», «Здравоохранение», «Образование» и «Культура».

В 2023 году в рамках инвестиционной программы Республики Саха (Якутия) через главного распорядителя бюджетных средств в лице министерства строительства Республики Якутия иудут реализация мероприятий и возведение объектов капитального строительства. Ведется строительство 120 социальных объектов, в том числе 26 объектов по линии общереспубликанского движения добрых дел «Моя Якутия в XXI веке».

РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

Строить для людей

с.13

Всего по итогам 2023 года планируется ввести в эксплуатацию 45 объектов, из них 41 объект социального назначения. На текущую дату введено в эксплуатацию 17 объектов, в том числе 14 объектов социального назначения: 3 школы, 3 детских сада, 2 объекта культуры, 1 объект здравоохранения, 4 объекта спорта, 1 объект социального обеспечения. Оставшиеся со дня на день распахнут свои двери. Основное время ввода объектов приходится на конец года — декабрь самый оживленный период в этой части.

В рамках общереспубликанского движения добрых дел «Моя Якутия в XXI веке» в 2023 году на государственную поддержку органам местного самоуправления предоставлены субсидии. Средства направлены на строительство 26 объектов в 15 муниципальных образованиях.

Цифровизация

В рамках реализации стратегии цифровой трансформации строительной отрасли Министерством строительства республики совместно с Министерством инноваций, цифрового развития и инфокоммуникационных технологий республики разработана и внедрена «Единая цифровая платформа строительства Республики Саха (Якутия)». Данный ресурс обеспечивает комплексное решение задач мониторинга, координации и контроля строительства на всех этапах его жизненного цикла. Основная цель платформы — формирование единого информационного пространства на территории республики, предназначенного для внедрения технологий электронного взаимодействия участников информационного обмена на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства. По состоянию на сегодняш-



ний день в платформу заведено 79 объектов капитального строительства. Платформой пользуются прорабы и контролеры, они обновляют статусы объектов капитального строительства и следят за выполнением графика работ. Выдано около 320 учетных паспортов с определенной ролью. В планах интеграция платформы с информационными системами — ИСП, ИАС СЦГ РС(Я), закупки и внедрение модулей КС2, КС6.

Надзор в области строительства

В целях контроля за соблюдением графиков реализации проектов строительства много-

квартирных домов (или) иных объектов недвижимости министерством проводятся профилактические и контрольно-надзорные мероприятия. За 2023 год проведены 12 профилактических визитов, 69 контрольно-надзорных мероприятий без взаимодействия — наблюдений, 2 проверки деятельности застройщика, 2 проверки исполнения предписания, выдано 2 предписания об устранении выявленных правонарушений. Таким образом, в республике осуществляется регулярный мониторинг фактического выполнения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства.

Количество объявленных предупреждений сокращается. Так, за 10 месяцев 2023 года объявлено 29 предупреждений. Количество профилактических визитов увеличилось более чем вдвое по сравнению с 2022-м, что является следствием эффективности и результата проведения профилактических мероприятий. Выданные 49 предупреждений повлекли снижение фактов нарушений обязательных требований за истекший период 2023 года.

Основные задачи строительной отрасли на 2024 год:

- достижение объема ввода жилья в размере не менее 690 тыс. кв. метров;
- расселение 5 140 человек из 102,8 тыс. кв. метров аварийного жилья;
- принятие решения о комплексном развитии территории мкр. Озеро города Якутска (86, 93 и 94 кварталы);
- определение источников финансирования и реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда по 1 этапу проекта комплексного развития территорий мкр. Спортивный г. Якутска;
- ввод в эксплуатацию: детского сада на 315 мест, квартальной котельной на 112 МВт, улично-дорожной сети (1 этап) в мкр. Звездный Якутска, общестояния на 200 мест и многоквартирного дома в п. Жатай в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов, детского сада на 240 мест и многофункционального спортивного зала в мкр. Спортивный г. Якутска в рамках специальных казначейских кредитов;
- строительство социальных объектов на территории республики. Обеспечение ввода 30 объектов в рамках реализации национальных проектов и государственных программ республики, в том числе не менее 13 школ на 2 640 мест и 4 детских садов на 315 мест, а также 7 объектов физической культуры и спорта в рамках республиканского движения добрых дел.

Когда идеи и качество в приоритете

В канун новогодних праздников «СГ» провела блиц-интервью с генеральным директором ПСК «ТомБат» Иваном ШИШКОВЫМ

Владимир ЧЕРНОВ

Иван Сергеевич, «ТомБат» является лидером по производству чугунных радиаторов отопления из вторичного сырья.

Причем, по собственной разработанной инновационной технологии, с оборудованием, не имеющим аналогов и не зависящим от зарубежных производителей. Мы также улучшаем экологические показатели — речь идет о кратном снижении выбросов углекислого газа в атмосферу, выделяемого при переплавке чугуна, уменьшении загрязнения.

Приобретая продукцию от «ТомБата», клиент гарантированно экономит свой выделенный бюджет минимум на 30%. На сегодняшний день стоимость радиаторов от компании составляет 700-800 рублей за секцию в зависимости от модификации. Мы предлагаем обширный выбор в отличие от тех, у кого стоимость начинается от 1200 рублей за секцию без выбора модификации и возможности собрать готовый укомплектованный радиатор по техзаданию заказчика. Наши партнеры могут реально воспользоваться индивидуальными, эксклюзивными услугами. Мы предлагаем клиентам дизайнерские варианты чугунных радиаторов в золотом и бронзовом исполнениях, в общем, окрас на любой вкус.

Немало подобных заказов к нам поступает из европейской части страны. Обращаются не только частные лица, но и социальные учреждения, кафе, рестораны, гостиницы...

Пользуясь случаем, поздравляем всех строителей с Новым годом и Рождеством! Счастья, здоровья, удачи и претворения в жизнь ваших планов!

В чем суть технологии производства? Разработанная «ТомБатом» инновационная восьмиступенчатая технология рециклинга чугунной секции позволяет снять

усталость металла и вернуть ему первичные свойства. Отличие технологии производства заводских секций от наших в том, что новые секции изготавливаются путем переплавки чушек чугуна в формы, а наша компания берет уже готовые формы.

Поделитесь вашими секретами маркетинга...

Работая с контрагентами, мы постоянно мониторим рынок. Если к нам поступают новые выгодные предложения от других поставщиков, идем договариваться о снижении цен к своим постоянным партнерам. Важно всегда держать руку на пульсе, а расходы — под контролем. Тогда и прибыль будет расти. Благодаря такому подходу удается ее увеличивать на 20-30% каждый год, а по некоторым параметрам и на 80%. И останавливаться на достигнутом мы точно не собираемся.

Иван Сергеевич, «ТомБат» является лидером по производству чугунных радиаторов отопления из вторичного сырья.

Причем, по собственной разработанной инновационной технологии, с оборудованием, не имеющим аналогов и не зависящим от зарубежных производителей. Мы также улучшаем экологические показатели — речь идет о кратном снижении выбросов углекислого газа в атмосферу, выделяемого при переплавке чугуна, уменьшении загрязнения.

Приобретая продукцию от «ТомБата», клиент гарантированно экономит свой выделенный бюджет минимум на 30%. На сегодняшний день стоимость радиаторов от компании составляет 700-800 рублей за секцию в зависимости от модификации. Мы предлагаем обширный выбор в отличие от тех, у кого стоимость начинается от 1200 рублей за секцию без выбора модификации и возможности собрать готовый укомплектованный радиатор по техзаданию заказчика. Наши партнеры могут реально воспользоваться индивидуальными, эксклюзивными услугами. Мы предлагаем клиентам дизайнерские варианты чугунных радиаторов в золотом и бронзовом исполнениях, в общем, окрас на любой вкус.

Немало подобных заказов к нам поступает из европейской части страны. Обращаются не только частные лица, но и социальные учреждения, кафе, рестораны, гостиницы...



В интересах граждан

Руководство Республики Саха (Якутия) призывает ускорить завершение строительства социальных объектов

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Председатель правительства республики Кирилл Бычков в ходе рабочей командировки в село Чурапча ознакомился с ходом строительства второй очереди больничного комплекса и культурно-спортивного комплекса имени А. К. Софронова, возводимых в рамках национальных проектов, инициированных президентом России Владимиром Путиным.

Особое внимание было уделено строительству нового больничного комплекса, включающего в себя поликлинику на 100 посещений в смену, терапевтическое отделение на 23 койки, женскую консультацию, детскую консультацию, дневной стационар при терапии на 10 коек, стоматологическое отделение и отделение медицинской реабилитации пациентов с соматическими заболеваниями. Комплекс оснащен оборудованием МРТ. В хозблоке располагается отделение скорой медицинской помощи с отдельным боксом, гаражом и складом.

Ранее, говоря об объекте, глава Якутии Айсен Николаев подчеркнул, что «с вводом второй очереди Чурапчинская центральная районная больница станет крупным современным больничным комплексом, в котором в одном месте будут оказываться все виды медицинской помощи, что будет удобно для пациентов».

Кирилл Бычков особо отметил, что объект должен быть сдан до конца текущего года и рекомендовал увеличить количество рабочей силы, закончить завоз материалов и комплектующих и в целом ускорить темп работ. Служба госзаказчика республики получила конкретное поручение — усилить контроль за ходом строительства, направить куратора на объект, составить график работы с ежедневным отчетом по выполнению поставленных задач.

«Необходимо максимальное усиление работ по всем фронтам при сохранении качества. Объект чрезвычайно важный, очень нужный для всего района, поэтому будет особый контроль за его вводом в строй, выполнением всех необходимых регламентов и качеством», — подчеркнул председатель правительства Якутии.

Кроме того, Кирилл Бычков ознакомился с ходом строительства культурно-спортивного комплекса имени А. К. Софронова, возводимого в рамках нацпроекта. Объект входит в госпрограмму «Развитие физической культуры и спорта в Якутии».



РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

Вода станет чище

Как внедряются компактные водопроводные и канализационные очистные сооружения в малых населенных пунктах Республики Саха (Якутия)



Михаил Васильев

2019-2024 годы, утвержденной постановлением правительства республики от 31 июля 2019 года №211, запроектированы, построены и введены в эксплуатацию водопроводные и компактные канализационные очистные сооружения в малых населенных пунктах.

Объекты для включения в региональную программу «Чистая вода» были определены посредством конкурсного отбора. В общей сложности 23 муниципальных образования подали 60 заявок на включение объектов строительства и реконструкции водоснабжения. Были одобрены 55 объектов из Нерюнгринского, Горного, Хангаласского, Таттинского, Мегино-Кангаласского, Верхоянского, Усть-Янского, Верхневильского, Чурапчинского, Намского, Оленекского, Сунтарского, Вилюйского, Алданского, Нижнеколымского, Кобяйского, Эвено-Бытантайского, Нюрбинского, Томпонского, Среднеколымского и Усть-Алданского районов.

Проектная документация и результаты инженерных изысканий данных сооружений проходили и проходят государственную экспертизу в ГАУ «Управление Госэкспертизы РС(Я)», которое кроме этого с октября 2020 года предоставляет консультационные услуги по оценке проектной и сметной документации на соответствие техническим регламентам и нормативам в области сметного нормирования и ценообразования для застройщи-

ков и проектных организаций в процессе проектирования объектов капитального строительства.

«В настоящее время, — рассказала руководитель ГАУ «Управление Госэкспертизы РС(Я)» Вера Кузакова, — запроектированы, построены и введены в эксплуатацию очистные сооружения канализации в поселках Жатай, Нижний Бестях, в селах Чурапча, Сунтар, Верхневильюйск, Бердигестях. На стадии проектирования находятся комплексы водопроводных очистных сооружений сел Амга, Сунтар, Намцы и т. д., комплексы по очистке сточных вод города Нюрба, поселков Черский, Чокурдах и села Боргогонца. Проектные решения по канализационным очистным сооружениям в настоящее время рассматриваются в рамках консультационных услуг».

Как проинформировал начальник отдела инженерно-технических решений Михаил Васильев, рассмотрение технологической части проектной документации, а также исходных данных в процессе консультационных услуг указывает на типичные проектные недоработки и упущения:

1. Выделение земельных участков для строительства канализационных очистных сооружений без учета размера санитарно-защитной зоны, как правило, в непосредственной близости от жилой застройки, ведет к дополнительным затратам — как минимум, к выкупу иного земельного участка. Согласно санитарным требованиям, для таких сооружений в зависимости от производительности санитарно-защитная зона может составлять 50 или 100 метров.

2. При выборе технологии очистки сточных вод важное значение имеет их состав. Зачастую в качестве исходных данных для проектирования канализационных очистных сооружений (КОС) принимаются паразитологические, санитарно-химические, микробиологические, показатели вод, полученные при опробовании, выполненном в неблагоприятный период года, что приводит к принятию ошибочных проектных решений.

3. Для обеспечения высокой эффективности работы КОС в зимний период нужно обеспечение необходимой температуры неочищенных сточных вод, иначе стадия биологической очистки станет невозможной (вымира-

ние активного ила). При проектировании не учитывается потребность в подогреве сточных вод в холодный период года.

4. Не предусматривается стабилизация осадка. Недостаточно обезвоженный осадок выделяет в атмосферный воздух неприятно пахнущие газы, создает антисанитарные условия в производственных помещениях, приводит к быстрому износу железобетонных конструкций, а также к интенсивной коррозии металлических элементов, но самое главное — к быстрому выводу из строя системы контрольно-измерительных приборов и автоматов.

В ходе рассмотрения проектной документации экспертами выдаются рекомендации по устранению проектных недоработок и упущений. Внедрение в ГАУ «Управление Госэкспертизы РС(Я)» практики предоставления консультационных услуг на ранней стадии проектирования позволяет проектным организациям разработать проектную документацию в кратчайшие сроки с получением положительного заключения экспертизы и передать ее в стройку. Возведенные по региональной программе «Чистая вода» объекты обеспечат требуемую степень очистки питьевой воды для населения республики, а также канализационных стоков, чтобы не допустить вредного воздействия на экологическое состояние региона.

Проблема обеспечения населения чистой водой на сегодняшний день является всемирной. В малых населенных пунктах Якутии ситуацию усугубляют суровые климатические условия Севера. Вечная мерзлота, короткий летний сезон, резкие перепады температуры, труднодоступные территории, сложная транспортная логистика — все это сказывается на развитии поселений.

Коллектив ГАУ «Управление Госэкспертизы РС(Я)» сердечно поздравляет всех работников стройкомплекса с наступающим Новым, 2024 годом!

Уважаемые коллеги, вся наша общая деятельность осуществляется во благо нашей необъятной страны. Желаем вам здоровья, дальнейшего развития и процветания, новых ярких побед и достижений! Пусть каждого из вас окружат тепло и любовь близких, мир и счастье!

Намеченные планы реализуем!

Благодаря поддержке главы Якутии и правительства республики строительная отрасль в последние годы, несмотря на вызовы времени, показывает устойчивый рост. Республика шаг за шагом уверенно идет к достижению всех поставленных задач, в исторически значимое для страны время становясь опорой дальнейшего развития России и локомотивом движения страны в восточном направлении. По тем результатам за 2023 год, которые объявил Айсен Николаев в своем ежегодном послании Государственному собранию (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) 22 декабря 2023 года, мы с уверенностью можем сказать, что все намеченные планы будут реализованы. Для этого руководством республики созданы все необходимые условия.

С 2018 года Якутия под руководством Айсена Сергеевича добилась значительных успехов во многих сферах. Она является регионом-лидером России по темпам роста экономики и росту промышленности, а также по показателям рождаемости. Якутия на первом месте в Дальневосточном федеральном округе по реализации про-

граммы социальной газификации. Наша республика на втором месте в ДФО по вводу жилья: по предварительной оценке, за 2023 год в ней будет введено более 650 тыс. кв. м. За 2023 год в Якутии построено 64 социальных объекта — это школы, детские сады, больницы, дома культуры и спортивные объекты. С 2018 года на территории республики реконструировано более 3 тыс. км автомобильных дорог, недавно был введен 50-й за последние 5 лет мост в республике. По программе ликвидации аварийного жилья в республике построено 204 многоквартирных дома, продолжается строительство 128 МКД. Это впечатляющие результаты, которых республика достигла благодаря грамотной политике нашего главы и его команды, а также вкладу каждого жителя республики, что подчеркивает сам глава в своих выступлениях.

Благодаря инициативам президента России развивается инфраструктура жизни в регионах, в том числе и в Якутии. Всего с 2018 года в рамках государственных программ и национальных проектов в развитие республики вложено более 400 млрд рублей из федерального бюджета. Глава Якутии

считает, что привлечение инвестиций в строительство жилья, дорог, газификацию, благоустройство сел и городов является безусловным приоритетом для региона.

В ближайшие месяцы начнется строительство моста через реку Лену: завершено проектирование, определены объемы и источники финансирования. По поручению Владимира Путина строительство должно быть завершено к 2028 году. Мост станет одним из ключевых объектов транспортной системы Дальнего Востока.

Благодаря созидательному труду работников строительного комплекса в Якутии продолжают повышаться уровень комфорта среды проживания и качество жизни якутян, что ощущает каждый житель республики. Входящий год в Якутии родился долгожданный миллионный житель. Все это свидетельствует о том, что под руководством нашего мудрого лидера, главы Якутии Айсена Сергеевича Николаева регион выходит на новые рубежи своего развития. Уверен, предстоящий год принесет нам новые достижения, рекорды и победы.

В наступающем году желаю всем крепкого здоровья, благополучия, тепла и много радостных моментов. Пусть грядущий год станет годом многообещающих пер-

спектив и интересных проектов, будет насыщен новыми планами и идеями. Пусть новый год принесет успех и процветание, а в ваших домах всегда царят благополучие, любовь и взаимопонимание!



Айхал ГАБЫШЕВ, координатор НОСТРОЙ по ДФО, генеральный директор Ассоциации СРО «Союз строителей Якутии»



С Новым, 2024 годом!

Владимир ЧЕРНОВ

В современном мире вопросы модернизации и реконструкции городской среды становятся все более актуальными. Главный инженер проекта ГБУ «Экспертный центр» Игорь ЕРОХОВ систематизировал инновационные подходы к модернизации и перепланировке мегаполиса.

«Один из принципов модернизации мегаполиса, — подчеркнул он, — это эффективное использование территории и оптимизация плотности населения, благодаря чему можно сократить расстояния между объектами, улучшить транспортную доступность.

Важная составляющая — экологичность и энергоэффективность, предполагающие снижение выбросов вредных веществ, рациональное использование природных ресурсов. Необходимо использовать инновационные и энергосберегающие технологии и экологически чистые материалы, применять принципы устойчивого строительства, позволяющие создавать более долговечные и здоровые здания.

Один из инновационных подходов к перепланировке — концепция «умных» городов, или Smart Cities. «Умные» города используют различные технологии: сенсоры, датчики, системы видеонаблюдения для сбора данных о городской среде и инфраструктуре. Пример успешного подхода — Барселона с использованием системы «умного» освещения, позволяющего экономить электроэнергию и улучшающего видимость на дорогах.

Биофильный подход предполагает создание гармоничного взаимодействия между человеком и окружающей средой, включает в себя создание зеленых зон, использование альтернативных источников энергии и уменьшение зависимости от невозобновляемых видов топлива. Преимущество биофильного городского планирования — в улучшении качества воздуха, снижении уровня шума и создании благоприятных условий для здоровья.



Модернизация мегаполиса

Подходы и принципы его организации

Зеленые зоны являются частью городского пространства. Они используются для отдыха, общения, занятий спортом, проведения культурных и образовательных мероприятий. Создание зеленых зон — сложный процесс, требующий значительных инвестиций и усилий со стороны властей. Однако такие проекты влияют на качество жизни в городе, улучшая здоровье жителей, повышая социальную активность и снижая уровень стресса.

Переделка заброшенной инфраструктуры в зеленые зоны — также один из способов улучшения качества жизни в городах. На месте старых промышленных территорий, транспортных развязок создаются парки, скверы и бульвары.

Устойчивая архитектура и строительство — направление, устремленное к созданию зданий и сооружений, минимально воздействующих на окружающую среду и рацио-

нально использующих ресурсы. Один из принципов устойчивого строительства — использование экологичных материалов с хорошими теплоизоляционными свойствами, позволяющее снижать затраты на отопление и охлаждение зданий. Другой принцип — использование энергосберегающих технологий. «Зеленые» крыши понижают температуру зданий, уменьшая затраты на кондиционирование воздуха, а использование солнечных панелей и ветрогенераторов обеспечивает здание собственной энергией.

Важность устойчивой архитектуры — в экономической выгоде. Такие здания требуют меньше затрат на обслуживание и эксплуатацию, в долгосрочной перспективе это приводит к снижению общей стоимости владения. Устойчивая архитектура вносит значительный вклад в сохранение окружающей среды и улучшение качества жизни людей».



МИНИСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ
МИНИСТРА РОССИИ
ПРОВОДИТСЯ
КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ
СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ
В НОВЫХ РЕГИОНАХ,
ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня
восстановлено:

в ДНР 32 спортивных
сооружения

в ЛНР 9 спортивных
сооружений

в Запорожской
и Херсонской
областях
по одному
объекту для занятий
физической культурой



Владимир ТЕН

Российские власти пошли на беспрецедентные меры по наращиванию объемов жилищного строительства в регионе — это и «Дальневосточная ипотека», протестимулировавшая высокий спрос на жилье в ДФО, и программа «Дальневосточный квартал», направленная на привлечение застройщиков, и многое другое.

В сумме все эти усилия положили начало буму строительства жилья на данной территории. И дело не только в переориентации всей российской экономики на Восток и акценте на создании здесь мощных точек роста, которые потребуют существенного увеличения численности трудоспособного населения. Дело еще и в том, что Дальний Восток, имея необходимый потенциал для стремительного развития, в силу политических и экономических причин до последнего времени пребывал в состоянии спячки, на положении «заднего двора» федерации.

Нетривиальный подход властей к изменению ситуации в огромном регионе, отмеченный выше, наметился на самом деле намного раньше, когда страна только примерялась к пробуждению исполина — Сибири и Дальнего Востока.

Сватовство гусаров

Одной из первых «ласточек» в деле привлечения федеральных застройщиков на ДВ-фронт стала встреча тогдашнего министра по развитию Дальнего Востока и Арктики Александра Козлова с главой ПАО «Группа компаний ПИК» Сергеем Гордеевым, наблюдать которую корреспонденту «Стройгазеты» довелось воочию.

Дело происходило во время осмотра нового ЖК «Бунинские луга», только что возведенного ПИК в московском районе Коммунарка. Сергей Гордеев с удовольствием демонстрировал новое комфортное жилье с фирменным ПИКовским подходом к инфраструктуре и прилегающей территории, министр Дальнего Востока и Арктики тщательно и с очевидным вниманием осматривал, не скупясь на комплименты. Показывать было что — свежестроенные многоэтажки разной этажности, по несколько объединенные в мини-кварталы с внутренними дворами без машин, гарантирующими комфорт и безопасность, со встроенными в пространство ЖК объектами социальной и бытовой инфраструктуры.

Но при этом было понятно, что осмотр, на который пригласили прессу, — не главное событие мероприятия. Главным стало последовавшее приглашение, сделанное Александром Козловым группе ПИК, развернуть масштабное жилищное строительство на Дальнем Востоке. К тому времени еще не было всей суммы предпочтений для строителей, но министр, конечно, уже тогда понимал, какие льготы будут в скором времени предложены для застройщиков. Поэтому об этом он не говорил прямо, но намекал.

Напомним, что буквально накануне этой судьбоносной встречи полпред президента России в ДФО Юрий Трутнев заявил, что в округ необходимо привлекать новые строительные компании, поскольку имевшиеся там мощности недостаточны для решения поставленных руководством страны задач. Поэтому глава Министерства по развитию Дальнего Востока и Арктики прямо заявил, что его цель — «сосватать» Группу ПИК вкупе с другими крупнейшими российскими делопроперами на вышеозначенную территорию.

«Ипотека под 2% даст спрос на жилье на первичном рынке; на сегодняшний день, только по предварительным подсчетам, это уже больше 300 тыс. молодых семей, — отметил Александр Козлов. — Будем честны: новостроек на Дальнем Востоке меньше, поэтому предстоит огромная работа. Мы должны людям предоставить возможность взять льготную ипотеку, обеспечить их жильем и сделать так, чтобы цены на рынке недвижимости не взлетели. В общем, ждем всех!»

Дальневосточный десант

Крупнейшие застройщики России осваиваются на Дальнем Востоке



В ответ глава ГК ПИК заявил, что «Дальний Восток — регион, в котором огромные перспективы, и компания считает, что ее технологии и мощности будут там востребованы и полезны».

В ПИК тогда же началось обсуждение разных вариантов десантирования на восток страны. «Мы рассматриваем все опции, которые имеем в нашем портфеле, — сообщил Сергей Гордеев. — Конкретные цифры будут позже, пока серьезно обсуждаем задачи».

Бум начался

Реализация программы «Дальневосточная ипотека» началась акkurat после описанного эпизода, и на сегодняшний день кредиты по ней получили около 90 тыс. семей. Кстати, по решению президента России, уделяющего особое внимание развитию макрорегиона, в список претендентов на этот ипотечный продукт попали работники «оборонки» вне зависимости от возраста.

Программа «Дальневосточный квартал», нацеленная на стимулирование строительства жилья, обеспечила приток в 2 млн кв. м, о чем заявила директор Департамента развития приоритетных территорий Дальнего Востока и Арктики Минвостокразвития РФ Мария Перова. «В шести субъектах уже определены застройщики. Создаваемое жилье будет соответствовать передовым требованиям», — отметила она, добавив, что «Дальневосточная ипотека» стабильно растет на 15-20% в год.

А руководителем отдела исследований в жилищной сфере Аналитического центра «ДОМ.РФ» Мария Жолобова указывает, что в сумме жилищные условия благодаря различным программам («Дальневосточная», «Семейная», ПТ-ипотека) улучшились более 120 тыс. семей. Привлекательности «Дальневосточке» придало и то, что максимальный кредит по ней был увеличен с шести до девяти миллионов рублей для покупки жилья в новостройке или ипотеки для ИЖС.

Всего же в 2023 году в макрорегионе начато строительство 327 домов — 54 тыс. квартир. В сумме строятся 673 дома общей площадью 5,2 млн кв. м. Немаловажный факт: «Банк ДОМ.РФ», финансирующий на 22% строительство жилья в целом по стране, на Дальнем Востоке «вложил» 37%, или более 370 млрд рублей. Как отмечает управляющий директор АО «ДОМ.РФ» по Дальнему Востоку Александр Левинтал, «есть наци-

ональная программа развития ДФО до 2045 года. Основной параметр — в 2024 году добиться 3,6 млн кв. м жилья. Мы превышаем российские показатели, однако обеспеченность жильем на человека на 20% ниже федеральных значений. Поэтому нужно строить доступное качественное жилье».

Перспективы роста

Владимир Путин распорядился ускорить разработку мастер-планов развития крупных населенных пунктов на территории Дальнего Востока. По словам того же Александра Левинтала, это стало одним из главных приоритетов. В рамках поручения президента РФ уже готово 25 мастер-планов, и работа над ними переходит в стадию реализации.

Конечно, в рамках новых трендов в российском строительстве в дальневосточных регионах готовится к реализации 11 проектов комплексного развития территорий, в которых, согласно требованиям по КРТ, будут возводиться не только жилье, но и вся необходимая и достаточная социально-бытовая инфраструктура. А уже в рамках самих проектов в Забайкалье, Приморье, Хабаровском крае, Бурятии и Амурской области в целом будет построено более 2,4 млн кв. м жилья.

Кстати, тот же «ДОМ.РФ» только в инфраструктуру инвестирует более 17 млрд рублей, которые будут направлены на реализацию 13 проектов — строительство школы и поликлиники в микрорайоне «Звездный» в столице Якутии, обустройство инженерной инфраструктуры сахалинского ЖК «Юн», возведение мостового сооружения через ж/д пути Транссиба в Амурской области и так далее.

Кроме того, «ДОМ.РФ» активно вкладывается в строительство по программе «Доступное арендное жилье в ДФО», инициированной Владимиром Путиным и предусматривающей привлечение квалифицированных кадров на отдаленные территории. Всего в рамках программы в семи регионах ДФО возведут более 164 тыс. «квадратов». Аренда таких квартир будет субсидироваться из бюджета и должна составить четверть от рыночной ставки.

Возможности и риски

Строительство в ДФО, особенно в формате ИЖС, сопряжено со многими рисками, среди которых природные лесные пожары и на-

воднения. Именно здесь проблема эта стоит особенно остро и связана с большим издержками на федеральном и местном уровнях. Об этом, а также о сложной местной логистике говорил директор подразделения «Инфраструктурные облигации» «ДОМ.РФ» Александр Аксаков. При том, что институт развития активно вкладывается в инфраструктурные проекты в ДФО, особенности климата и логистики сильно влияют на стоимость строительства там жилья и инфраструктуры. Поэтому при планировании проектов застройщики должны уделять особое внимание поиску «дешевых» и «длинных» денег.

По словам Александра Аксакова, финансирование значимых дальневосточных проектов будет осуществляться с использованием облигаций «ДОМ.РФ». Это касается территорий Амурской, Магаданской, Сахалинской областей, Хабаровского края и Якутии. Специалисты «ДОМ.РФ» прогнозируют объем финансирования посредством выпуска облигаций в более чем 37 млрд рублей. При этом, как сказал Александр Аксаков, «ДОМ.РФ» «готов рассмотреть проекты, а также оказать комплексную помощь в структурировании сделки и проведении полной экспертизы».

В целом, по мнению специалиста, этот вид займов позволяет привлечь финансирование строительства — объектов как транспортной и инженерной инфраструктур, так и соцкультбыта, в том числе дорог, инженерных сетей, школ и детских садов: механизм облигаций «ДОМ.РФ», считает Александр Аксаков, как раз для этого подходит.

Лирическое отступление

На Сахалине было грустно. Вроде и дороги строились, и здания возводились. Шла бойкая торговля добытой красной икрой — только что закончилась путина. Но не оставило ощущение заброшенности и безнадеги. Едва слышны ажиотаж и бум, связанные с реализацией проекта «Сахалин-1», оставив после себя задранные до небес и без того неправдоподобные цены на товары широкого потребительского спроса — при том, что заработки на острове мало отличались от материковых. Народ, не видя перспектив, постепенно сливался на материк.

Но это было более десятка лет назад...

Всегда первая!

Не каждому дано быть первым в своем деле. Надо обладать характером неукротимым, закаленным. Именно таким, как у Валентины Яковлевны БЕЛЯЕВОЙ.

Не случайно в историю развития нефтегазового комплекса она вошла активным участником мощных проектов, ставших вехами в развитии экономики страны. Действительно, немного в России найдется специалистов с таким опытом в строительстве магистральных нефтегазопроводов.

А дело начиналось так. После завершения учебы в Сталинградском нефтяном техникуме Валентину Беляеву направили на Новогорьковский нефтеперерабатывающий завод в городе Кстово, где она работала оператором, затем начальником установки. С 1962 года ее производственная биография накрепко связана с Государственным сварочно-монтажным трестом, где она трудилась мастером по газификации, мастером строительного участка, прорабом, начальником строительного участка, начальником участка специализированного управления и начальником комплексного технологического потока №2. В своей динамичной деятельности она придерживалась принципа: работать надо в любых обстоятельствах. Валентина Беляева никогда не стремилась идти по протоптанному дорогам, предпочитая свой путь, который всегда приводит вас к успеху.

В начале 1980-х годов Валентину Яковлевну назначили одним из руководителей строительства трансконтинентального газопровода Уренгой—Помарь—Ужгород. Этот грандиозный по масштабам мегапроект считался одним из важнейших даже в СССР — стране с мощнейшей экономикой.



Валентина Беляева блестяще справлялась с проблемами любой сложности, а их на трассе возникло немало, успевала продумать, обогнуть и доказать принципиально новый метод строительства. Ее предложения были новаторскими и сокрушали устоявшиеся десятилетиями стереотипы, казавшиеся незбылемыми даже в среде маститых профессионалов. Закономерным результатом стало присвоение Валентине Яковлевне 6 октября 1983 года звания Героя Социалистического Труда — за досрочный ввод в эксплуатацию магистрального газопровода Уренгой—Помарь—Ужгород.

С 1988 года она руководила специализированным управлением №4 треста, а с 2000 года и по настоящее время Валентина Яковлевна — генеральный директор АО «Сварочно-монтажный трест», осуществляющего строительство газопроводов и нефтепроводов по всей территории России.

В чем кроется секрет впечатляющих успехов?

Валентине Беляевой как руководителю-государственнику присущи масштабное видение проблем развития отрасли, постоянный поиск и высокий профессионализм в осуществлении практических задач подготовки к выполнению очередного проекта. Нефтегазостроители — профессия кочевая. Важно не только выполнить очередную заказ в обусловленные сроки, но и подтвердить высокую репутацию коллектива.

Все свои личные качества Валентина Яковлевна сумела влиять в ткань любимой работы, которой отдает всю себя без остатка. В ее характере высвечиваются грани таланта администратора и профессионала, человека, обладающего редким обаянием и непреклонностью в достижении поставленной цели.

Ее повседневные заботы — поистине круг жизни. Резервы собственного духа Валентина Беляева черпает в общении со своими коллегами, причем любого ранга, которые видят в ней человека, всегда готового помочь и словом, и делом. Ее спокойствие и уверенность создают зону притяжения, которую люди всегда угадывают безошибочно. Она излучает мощную энергию, которая, в свою очередь, рождает энергию в окружающих людях, тем более если этот лидер — женщина с большой буквы.

И тут надо сказать еще об одной черте характера гендиректора — ее постоянной заботе о людях. Где бы ни начиналось очередное строительство, работа стартует с обустройства быта и мест отдыха, создания мобильных городков. Валентина Яковлевна лично проверяет готовность этих объектов.

Главное в жизни для нее — это Дело. С большой буквы. Воспользуемся и мы деловыми наставлениями и мудрыми советами от Валентины Беляевой.

● Работу нужно делать красиво и качественно. Она должна радовать глаз.

● Образование — это важно, но важнее те навыки, которые родители передают своим детям.

● Я думала только о том, чтобы обеспечить людей нормальной работой и зарплатой и сделать их жизнь максимально комфортной на трассе. Мы всегда жили на таком хорошем подъеме.

● Я никогда не мечтала быть большим руководителем. Всегда считала, что самая важная должность на трассе — это начальник участка.

● Когда спрашивают: «Зачем ты работаешь?», вспоминаю себя, моих соратников. Мы знали «зачем». Мы боролись за свое будущее.

● В первую очередь надо видеть перед собой человека. Каждый рабочий — это глава семьи, защитник и добытчик.

● Берегите ваших мужей и ваши семьи! У каждой из нас великое предназначение: мы даем продолжение человеческому роду на Земле.

● Не тратьте время на то, что потом может никогда и не пригодиться.

Уважаемая Валентина Яковлевна!

Коллектив ГК «КРАШМАШ» от всей души поздравляет вас с Днем рождения! Ваша многогранная деятельность подтверждает старую истину: «Его величество Успех всегда сопутствует тем, кто упорно движется к его величеству Цели».

Благодарим за самоотверженность, внимание к людям и стремление всегда и во всем последовательно отстаивать государственные интересы.

Желаем вам долгих лет жизни, новых производственных достижений, счастья и всего самого наилучшего! Здоровья вам и дальнейших трудов на благо нашей Родины!



Владимир ТЕН

Энергия Движения

Открытая на днях М-12 «Восток» — это новое лицо страны



Цифры

Скоростная автомобильная дорога М-12 по территории пяти регионов: Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашской Республики и Республики Татарстан. Не имея на всем протяжении ни единого пересечения в одном уровне, она позволяет проехать от Москвы до Казани за 6,5 часа — почти вдвое быстрее, чем по старой трассе М-7.

Объемы проведенных работ поистине поражают. Так, на протяжении всей трассы было переустроено 1 095 коммуникаций, уложено 24 млн кубов земляного полотна, 33,4 млн тонн щебня и щебеночно-песчаной смеси, 11,9 млн тонн асфальтобетона, возведено 520 тыс. кв. метров шумозащитных экранов, построено 19 транспортных развязок на пересечениях с федеральными, региональными и местными автодорогами.

До открытия сквозного проезда от Москвы до Казани в сутки по М-12 от Москвы до Арамаса проезжало около 15 тыс. автомобилей. В следующем году ожидается рост трафика в 1,5-2 раза. С момента запуска движения по М-12 уже совершено более 17,4 млн проездов.

Трасса протяженностью 810 км проложена в рекордно короткие сроки — меньше чем за 3 года, став к тому же в новейшей истории России самой протяженной автомагистралью, построенной с нуля. Более восьмисот километров асфальта, бетона и металла будут напрямую влиять на территорию, населенную более чем 50 млн человек.

Как отмечают специалисты, ввод дороги в эксплуатацию обеспечит общий эффект на ВВП в 1,8 трлн рублей, даст прирост бюджетного дохода в 336,7 млрд рублей, создаст до 85 тыс. новых рабочих мест. Новая трасса — это 11,3 млн пассажиров и грузопоток в 50 млн тонн грузов к 2030 году. На ней размещено 29 погодных станций, ведущих непрерывный и точный мониторинг метеоусловий на всем ее протяжении. Также в «комплект» М-12 входит 19 рамок системы «Свободный поток», с помощью камер высокого разрешения считывающих номера авто на ходу и обеспечивающих бесзастойное движение.

На М-12 «Восток» 323 искусственных сооружения. Мосты, эстакады, развязки, зверопроходы и экодуки — почти на каждые три километра приходится то или иное сооружение.

В самые напряженные моменты строительства трассы на ней работало более 30 тыс. человек и более 9 тыс. единиц техники.

Факты

Помимо безбарьерной системы «Свободный поток» М-12 «Восток» оснащена автоматизированной системой управления дорожным движением, делающей его быстрым и безопасным.

Кроме всего прочего, проект строительства М-12 стал прорывным в части использования новейших и, что очень важно, российских технологий. Представители ГК «Автомдор», отвечающей за строительство магистрали, с гордостью называют ее «полигоном для внедрения российских инновационных решений». Так, например, именно здесь впервые на территории России была спроектирована и возведена вантовая система на мосту через Оку в районе Муром, на 50% состоящая из отечественных комплектующих. Здесь также была применена технология скользящей опалубки. При этом несущий пилон охского моста «подрастал» на 2,5 м в сутки, а вся инженерная система, придуманная и воплощенная инженерами и специалистами компании «Промстройконтракт», работала по принципу 3D-принтера, позволив

сократить время возведения пилона с 10 до 4 месяцев.

Комфорт водителям и пассажирам на дороге будет обеспечивать многофункциональные зоны отдыха, в состав которых обязательно входят заправочные станции, магазины, фудкорты, прачечные, душевые и туалеты. По плану такие МФЗ должны быть расположены на трассе в достаточном количестве появятся сервисные автомастерские, гостиничные комплексы, логистические центры.

Объективно трасса строилась в местности весьма непростой с точки зрения геологии и гидрологии: только мостов разной протяженности и сложности на ней возведено почти девяносто. А для этого, как подчеркивают представители компании ЦЕМЕНТУМ, принявшей активное участие в строительстве трассы, потребовались специальные сорта сверхпрочных бетонов в беспрецедентных объемах. Так, на 7-м и 8-м этапах строительства трассы необходимо было возвести целый ряд уникальных искусственных сооружений, в том числе сложный 8-пролетный мост через Свиногу и мостовой переход через Волгу длиной в несколько километров.

Впоследствии дороге решено продлить до Екатеринбурга, Челябинска и Тюмени — это ближайшая перспектива. А в дальней — строительство дороги до Иркутска и Владивостока с ответвлениями на Казахстан, Монголию и Китай. Бурно растущие объемы торговли требуют резкого наращивания транспортной инфраструктуры, чтобы обеспечить расширяющиеся экономические связи Российской Федерации с рынками Юго-Восточной Азии.

Мнения

Конечно, такое событие — а это самый масштабный инфраструктурный проект России нового времени — не могло пройти мимо внимания людей, так или иначе принимавших в нем участие. Президент России Владимир Путин, по инициативе которого этот проект и был воплощен в жизнь, перед тем, как дать старт движению по новой трассе, сказал: «Сегодня мы делаем еще один важный шаг в развитии трассы М-12 «Восток», которая станет частью международного, евразийского транспортного маршрута «Россия». Как известно, эту магистраль мы открывали поэтапно, в том числе с сентября текущего года в строй был введен участок от Москвы до Арамаса. Теперь готова вся современная, скоростная автострада между Москвой и Казанью — нашими крупнейшими деловыми, туристическими, культурными центрами».

Заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, участвуя в церемонии пуска, отметил: «Федеральную трассу М-12 «Восток» от Москвы до Казани мы построили за рекордные три года — от идеи до регистрации объекта. Еще никогда в истории страны не было такой практики, даже в мире мало таких примеров. Магистраль является частью большого транспортного маршрута «Россия», и могу сказать, что М-12 дает мощнейший стимул развитию не только жилищного строительства, промышленности, но и обеспечивает связанность с другими важными транспортными проектами. Благодаря президенту, председателю правительства, главам регионов, которые вместе со своими командами и с госкомпанией «Автодор» в штатном режиме обеспечивали своевременное строительство дороги М-12 до Казани».

Министр транспорта и дорожного хозяйства Владимирской области Николай Тиняков заявил: «В целом, можно уже сказать, что весь участок трассы по территории Владимирской области, а это 216 километров, активно используется и водителями области, и особенно водителями транзитного транспорта. На всем протяжении этого участка размещено 5 транспортных развязок. Это дает очень многое нашим территориям. Часть населения участвовала непосредственно в этом строительстве. Активно использовались областные предприятия, карьеры, очень много местных материалов. А в целом это был хороший, мы считаем, импульс для социально-экономического развития региона. Касаясь промышленного потенциала области и в целом, должен сказать, что в течение только 2022 года инвестиции в строительную отрасль выросли почти в полтора раза. Это связано, конечно, со строительством трассы и привлечением к строительству местных предприятий. Кроме того, считаем, что новая дорога в значительной степени позволит развить туристический потенциал нашего региона».

Министр транспорта Нижегородской области Павел Савагеев отметил: «После запуска движения по трассе М-12 мы рассчитываем получить совокупность факторов, которые положительно скажутся на развитии Нижегородской области. Это экономические эффекты, связанные с развитием прилегающих территорий, и могу сказать, что М-12 дает мощнейший стимул развитию не только жилищного строительства, промышленности, но и обеспечивает связанность с другими важными транспортными проектами. Благодаря президенту, председателю правительства, главам регионов, которые вместе со своими командами и с госкомпанией «Автодор» в штатном режиме обеспечивали своевременное строительство дороги М-12 до Казани».

Министр транспорта и дорожного хозяйства Владимирской области Николай Тиняков заявил: «В целом, можно уже сказать, что весь участок трассы по территории Владимирской области, а это 216 километров, активно используется и водителями области, и особенно водителями транзитного транспорта. На всем протяжении этого участка размещено 5 транспортных развязок. Это дает очень многое нашим территориям. Часть населения участвовала непосредственно в этом строительстве. Активно использовались областные предприятия, карьеры, очень много местных материалов. А в целом это был хороший, мы считаем, импульс для социально-экономического развития региона. Касаясь промышленного потенциала области и в целом, должен сказать, что в течение только 2022 года инвестиции в строительную отрасль выросли почти в полтора раза. Это связано, конечно, со строительством трассы и привлечением к строительству местных предприятий. Кроме того, считаем, что новая дорога в значительной степени позволит развить туристический потенциал нашего региона».

Министр транспорта и дорожного хозяйства Владимирской области Николай Тиняков заявил: «В целом, можно уже сказать, что весь участок трассы по территории Владимирской области, а это 216 километров, активно используется и водителями области, и особенно водителями транзитного транспорта. На всем протяжении этого участка размещено 5 транспортных развязок. Это дает очень многое нашим территориям. Часть населения участвовала непосредственно в этом строительстве. Активно использовались областные предприятия, карьеры, очень много местных материалов. А в целом это был хороший, мы считаем, импульс для социально-экономического развития региона. Касаясь промышленного потенциала области и в целом, должен сказать, что в течение только 2022 года инвестиции в строительную отрасль выросли почти в полтора раза. Это связано, конечно, со строительством трассы и привлечением к строительству местных предприятий. Кроме того, считаем, что новая дорога в значительной степени позволит развить туристический потенциал нашего региона».

Хронометраж пресс-тура никто не вел, но сложилось четкое впечатление, что, если бы не эти остановки, автобус пролетел бы всю дистанцию, уложившись в зачетное время, подарив пассажирам очень непривычное по российским меркам впечатление — безбарьерный путь на сотни и сотни километров.

Мы добрались до Казани к ночи. Но даже в темное время суток было видно, что трасса уже заработала. Это ее предназначение — обеспечивать безопасное движение. И энергии, заложенной строителями, хватит на то, чтобы продлить движение до бесконечности. Потому что конец любой дороги — начало нового пути!



Светлана СМИРНОВА

В Петербурге принят новый Генеральный план развития города до 2050 года. Работа над документом, задающим основные векторы развития мегаполиса на столь дальнюю перспективу, шла непросто: только при его обсуждении было внесено 11 тыс. поправок, на рассмотрение которых ушел целый год.

В последние пять лет Петербург жил и строился, не имея Генерального плана: предыдущий, принятый в 2005 году, должен был утратить свою силу в 2018-м, но его неоднократно продлевали. Наконец, летом прошлого года Комитет по градостроительству и архитектуре представил проект нового документа — с расчетным сроком до 2040 года и прогнозным периодом до 2050-го. В августе состоялись его общественные обсуждения, в ходе которых все желающие могли внести свои предложения. В октябре работа над новым проектом Генплана была официально завершена, его одобрило городское правительств. Он был внесен на рассмотрение в ЗакС и принят в первом чтении.

Представляя проект депутатам, вице-губернатор Петербурга Николай Линченко перечислил задачи, которые этот документ должен решить. По его словам, Петербург в рамках нового Генерального плана делает переход к полицентрической модели развития. Среди главных трендов нового документа — акцент на развитии промышленных территорий, сокращение объемов жилья, ставка на строительство нового транспортного каркаса города.

Растут на юг

Если судить по цифрам нового Генплана, то в нем нашла отражение установка Смольного на развитие города. Одна из задач — сокращение темпов жилищного строительства. По мнению чиновников, это поможет избежать чрезмерной нагрузки на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру. Между тем, по прогнозам, к 2050 году население Петербурга вырастет незначительно: если сегодня в городе 5,6 млн жителей, то через 25 лет их станет 6,5 млн. К этому времени надо будет построить 67 млн квадратных метров жилья (то есть по 3,2 млн в год). Именно эти цифры и заложены в новом Генплане (при том, что среднегодовой объем жилищного строительства в 2019-2022 годах составлял 3,4 млн «квадратов» в год).

Эксперты подсчитали, что через 25 лет жильем будет застроено 20% городских площадей: 66% появится на свободных от застройки территориях — на бывших сельскохозяйственных площадях, 12% — в преобразованных старых кварталах, 22% — на месте нежилых зданий. Причем при реновации хрущевек город отказался от строительства высоток — дома на месте снесенных пятиэтажек будут максимум девятиэтажными.

По новому Генплану Петербург будет преимущественно расти на юг — большая часть жилья появится в Пушкинском, Приморском и Московском районах. Основной чертой новых жилых кварталов станет их полное обеспечение социальной инфраструктурой. До 2040 года в Петербурге появятся 585 различных учреждений — 226 учебных, 110 медицинских, 20 спортивных, 22 социальных. В городе предусмотрены новые парковые зоны и общественные пространства. Так, например, зеленой зоной станут набережные Карповки и Охты. Прогрулочной будет и реконструированная набережная по проекту «Лучков бунь». Кроме того, планируется создать в Петербурге 22 пешеходные зоны, шесть тематических парков, девять благоустроенных пляжей, три парка культуры. По словам вице-губернатора Николая Линченко, всего новый Генплан предусматривает размещение около 1,5 тыс. гектаров природных территорий общего пользования регионального значения. В частности, крупные массивы зеленых насаждений (300 и 250 гектаров) предлагается разместить на землях сельскохозяйственного назначения в Пушкинском районе. Для охраны бассейна Невы стратегический



До 2050 года Что новый петербургский Генплан нам готовит?

Документ нацелен на полное прекращение сброса неочищенных сточных вод в реку и ее притоки, а также в Финский залив.

В приоритете — развитие промзон

По новому Генплану Петербурга город меняет отношение к бывшим промзонам, до этого застраивавшимся по преимуществу жильем. В планах Смольного — увеличить долю производственных зон с 9,2% до 9,62% (на 630 гектаров). Как отметил председатель Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Петербурга Кирилл Соловейчик, сохранение действующих предприятий и привлечение в промзоны новых производств отныне является приоритетом для городских властей, которые ставят перед собой задачу — удержать статус Петербурга как одного из ведущих промышленных центров России. Запланировано, что в промзонах будут размещаться не только современные предприятия, но и образовательные и научные организации, технопарки, медицинские и культурные учреждения. При этом при создании новых производств акцент будет делаться на создание рабочих мест с современными и экологичными технологиями. Такие предприятия также будут открываться вблизи или даже на территории новых жилых массивов, чтобы минимизировать ежедневную маятниковую миграцию населения и тем самым решить транспортную проблему Северной столицы.

Новые станции метро, мосты и дороги

Решение транспортной проблемы — еще один тренд нового петербургского Генплана. По сравнению с предыдущим документом доля зон транспортной инфраструктуры в нем увеличивается с 12,3% до 15,92%. Как отмечают эксперты, в новом плане заложена возможность построить и реконструировать 89 станций метро — даже больше, чем в уже существующей сети подземки (72 станции). Причем 31 станцию планируют ввести в рамках первого этапа — до 2030 года (одну из них — на территории области). Генплан предполагает строительство новых линий метрополитена — Кольцевой и Адмиралтейско-Охтинской — и продление существующих — Невско-Василеостровской, Кировско-Выборгской и Фрунзенско-Приморской. В планах Смольно-

го — увеличить общую протяженность тоннелей метро с нынешних 124,8 км до 272,7 км к 2040 году.

В ближайшей перспективе — строительство линии, которая протянется до Пулкова и Экспофорума. Метро также будет проложено до города-спутника Южного, оно станет доступным и жителям микрорайона Шушары. В планах Смольного — увеличить долю производственных зон с 9,2% до 9,62% (на 630 гектаров). Как отметил председатель Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Петербурга Кирилл Соловейчик, сохранение действующих предприятий и привлечение в промзоны новых производств отныне является приоритетом для городских властей, которые ставят перед собой задачу — удержать статус Петербурга как одного из ведущих промышленных центров России. Запланировано, что в промзонах будут размещаться не только современные предприятия, но и образовательные и научные организации, технопарки, медицинские и культурные учреждения. При этом при создании новых производств акцент будет делаться на создание рабочих мест с современными и экологичными технологиями. Такие предприятия также будут открываться вблизи или даже на территории новых жилых массивов, чтобы минимизировать ежедневную маятниковую миграцию населения и тем самым решить транспортную проблему Северной столицы.

Помимо активного развития метро, предстоящее десятилетие станет и временем строительства мостов. Через Неву перекинуты пять новых переправ: в створе Широкой скоростной магистрали и Большого Смоленского проспекта, Ново-Адмиралтейский мост протянется с Васильевского острова в Адмиралтейский район, Орловский туннель и Арсенальный мост от Арсенального сада на Арсенальную улицу. Также в Генплане заложено и строительство Широкой магистрали скоростного движения и высокоскоростной железной дороги Москва—Санкт-Петербург. Если эти планы удастся реализовать, то город существенно преобразится.

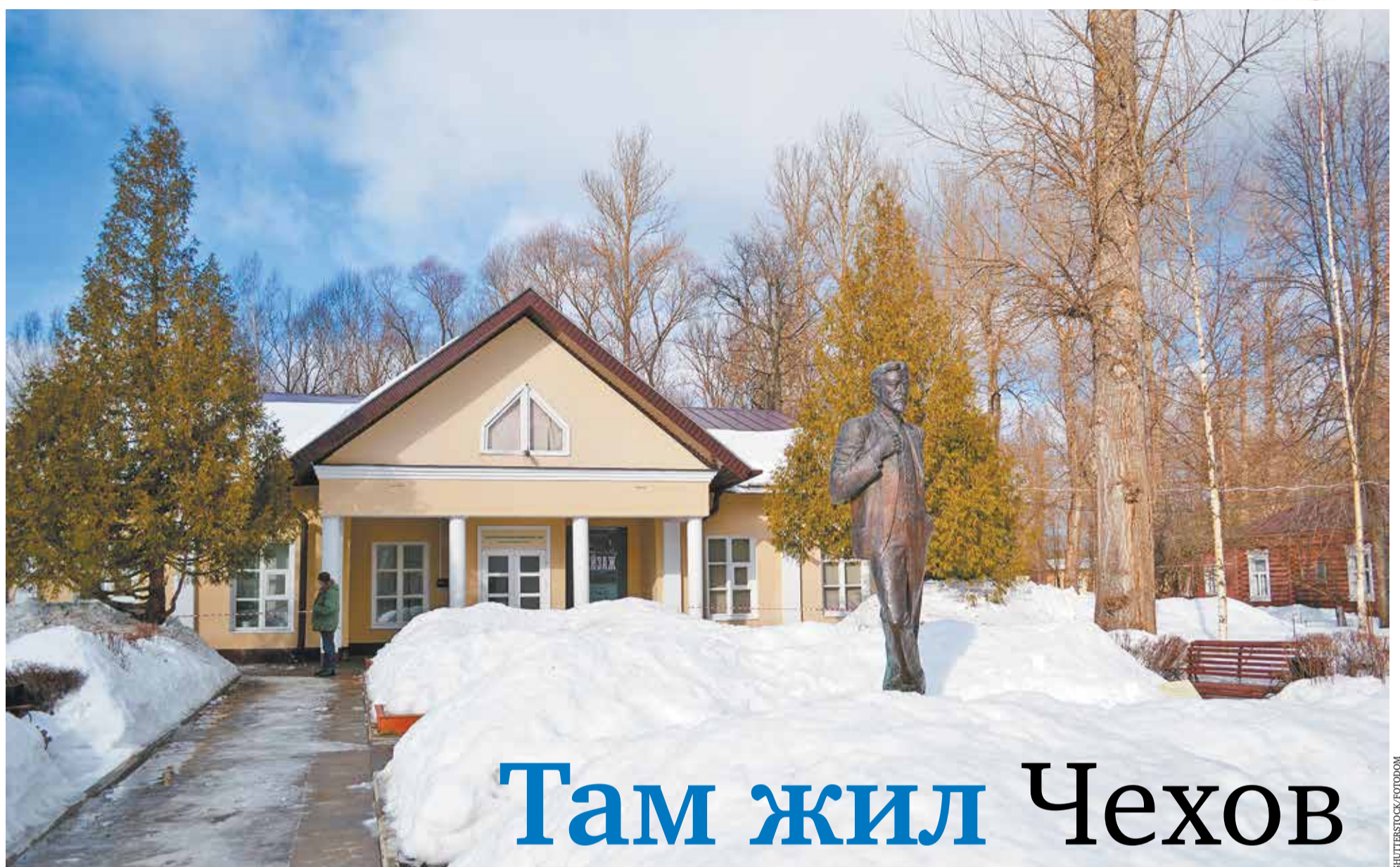
Совмещены все вызовы времени

По словам председателя городского парламента Александра Бельского, новый Генплан ставит перед городом масштабные, по-настоящему амбициозные цели. Основа для этого — существующая динамика наполнения бюджета и та поддержка, которую оказывает сегодня Петербургу федеральный центр. «Плани-Василеостровской, Кировско-Выборгской и Фрунзенско-Приморской. В планах Смольно-

Владимир КОПАЕВ, руководитель делоперской компании «Билдвайз»: «Окончательного принятия Генплана Санкт-Петербурга до 2050 года ждут и горожане, и строители, и девелоперы — это крайне важный документ, от которого будут зависеть будущий облик города и его сбалансированный, гармоничный образ. Уже сейчас вырисовывается его основная идея — Петербург переходит от моноцентричной к полицентричной модели с тематическими кластерами, деловыми кварталами, технологичной инфраструктурой, комфортной городской средой. В случае с Петербургом считают критически важным выдерживать стиль и тщательно продумывать каждый градостроительный шаг: любое непропорциональное действие может исказить исторические архитектурные решения. В городе есть удачные проекты ревалопента, и, опираясь на них, эту тактику можно использовать и дальше в сочетании с новым генпланом города. Продуманный ревалопмент улучшает архитектурный облик микрорайонов, развивает социальную инфраструктуру, сохраняя при этом историю и дух города»

тов, будет активно развиваться вся транспортная инфраструктура, увеличится площадь производственных зон, появится обширный зеленый пояс. Все это отражает современные тенденции развития Петербурга», — отметил он.

В свою очередь, президент Фонда развития городского самоуправления «1870» Кирилл Страхов считает, что, хотя этот документ и трудно назвать новым, но так как Петербург третий год живет без актуального планировочного документа, даже переливочка старого «тришкина кафтана» кажется благом. Главным недостатком старого Генплана он называет отсутствие в нем стратегического видения будущего развития Петербурга: «Отсутствие образа будущего — в принципе слабое место петербургских властей, что особенно заметно на фоне Москвы». Коммерческий директор «Петербургской строительной компании» Сергей Софронов полагает, что, хотя в новом Генплане и нет ничего революционного, зато в нем учтены все требования сегодняшнего дня к развитию промышленных, жилых и общественных зон. Поэтому его главным достоинством можно считать совмещение всех вызовов времени.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Музей-заповедник писателя «Мелихово» ждут большие перемены

Оксана САМБОРСКАЯ



SHUTTERSTOCK/FOTODOM



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Планы по комплексной реконструкции усадьбы Мелихово стали одной из тем обсуждения VII Форума проектировщиков Московской области, организованного Мособлрхитектурой.

Усадьба Мелихово, находящаяся в 80 километрах от Москвы, тесно связана с именем великого русского писателя Антона Павловича Чехова. Он приобрел Мелихово в 1892 году, жил там с родителями по 1899 год, там же написал десятки произведений, среди которых рассказы «Крыжовник», «О любви», «Анна на шее», «Палата №6», «Моя жизнь», «Дом с мезонином», пьесы «Чайка» и «Дядя Ваня». Одновременно с занятием литературой А. П. Чехов вел очень деятельную жизнь: за семь лет он построил три образцовые школы, работал врачом — лечил бесплатно, помогал земским учителям, собирал средства для погорельцев и голодающих, участвовал в строительстве дорог и почты.

Мелихово ежегодно посещают тысячи туристов, ведется научная деятельность, и усадьбе требуются новые подходы. Проект реконструкции, представленный на форуме, разработан архитектурной мастерской «Рождественка». Территория музея-заповедника будет разделена на несколько тематических садов: помимо центральной — мемориальной — части с домом писателя появятся Литературный сад с входной зоной, где посетители смогут ознакомиться с творчеством Чехова до основной экспозиции, а также Театральный сад.

«В процессе реконструкции должно проявиться самое ценное в Мелихово — подлинность авторского ландшафта усадьбы, — рассказала архитектор-реставратор Наринэ Тютчева. — Даже решили отказаться от современных скамеек и яркого уличного освещения. Вместо этого в зоне мемориального сада для посетителей предусмотрели переносные фонари и шезлонги, которые можно поставить там, где хочется, став на время обитателем этого места. А главное — преобразования изменят логику передвижения по территории усадьбы и сценарий восприятия пространства, а значит и впечатление от посещения музея-заповедника в целом».

Помимо зонирования территории музейный комплекс ждет и строительство необходимой инфраструктуры. Его дополнят современный визит-центр, арт-кампус и Чехов-центр с концертным залом, фондохранилище и научный отдел. Все новые объекты будут построены на прилегающих территориях заповедника — вне зоны охраны объекта культурного наследия. Также в рамках проекта существующий кассовый павильон будет реконструирован в ресторан с открытой кухней и изразцовый русской печью. Новые выставочные залы разместятся в зданиях конюшни с каретным сараем и бывшего скотного двора.