



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№15 (10841) 25 апреля 2025

Точка опоры

Разрабатываются меры поддержки ОНП

Алексей ТОРБА

Совещание по вопросам государственной поддержки социально-экономического развития опорных населенных пунктов (ОНП) провел недавно в Совете Федерации (СФ) член Комитета СФ по экономической политике Виктор Калашников. Мероприятие прошло совместно с Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, в адрес которого поступили многочисленные обращения от субъектов РФ с просьбой пояснить, как работает Единый перечень ОНП.

Огласите все списки!

Начиная совещание, Виктор Калашников подчеркнул, что ОНП — это новый механизм для всей страны, а Единый перечень ОНП является одной из ключевых составляющих Стратегии пространственного развития РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года. Утвержденный президиумом Правительственной комиссии по региональному развитию Единый перечень ОНП включает 2 160 позиций, в указанных в нем ОНП проживают свыше 107 млн человек, или почти 73% населения страны. «Требуется дифференцированная, то есть приоритизированная система мер государственной поддержки ОНП, прежде всего через государственные программы, национальные проекты», — отметил сенатор. При этом он напомнил, что большие заделы уже есть по Дальнему Востоку и Арктической зоне РФ: проведена «подготовка 25 мастер-планов по городам ДФО и 16 опорным населенным пунктам Арктической зоны». Он также обратил внимание участников совещания на важную роль в поддержке и сопровождении проектов ОНП институтов развития «ВЭБ.РФ» и «ДОМ.РФ», которые имеют наработанные инструменты проектного структурирования и финансирования и должны информировать регионы о существующих и готовящихся сервисах и конкретных пакетах. Законодатель особо подчеркнул, что меры поддержки ОНП — это межведомственная работа, в которой важна координация действий федеральных министерств и субъектов РФ.

с. 4



От AutoCAD до ANSYS

Продолжается импортозамещение программных продуктов

Алексей ТОРБА

На состоявшемся 18 апреля в московской гостинице «Рэдиссон Славянская» XIV Всероссийском съезде саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, который провел президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров, обсуждался ряд важнейших для строительной отрасли вопросов. Среди них министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин отметил прежде всего важную роль, которую играет цифровизация отрасли. Этой теме делегаты съезда уделили много внимания как на пленарном заседании, так и в ходе предсъездовской конференции НОПРИЗ.

Только вперед и только вместе

Одним из самых ярких событий, состоявшихся на пленарном заседании съезда, стало подписание соглашения о сотрудничестве НОПРИЗ и Ассоциации разработчиков программных продуктов (АРПП) «Отечественный софт», подписи под которым поставили Анвар Шамузафаров и председатель правления АРПП, президент ГК InfoWatch Наталья Касперская. Среди основных целей заключения соглашения — внедрение в практику архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий отечественных программных продуктов, а также ускорение разработки и стандартизации в области российских систем автоматизированного проектирования для строительства.

«Мы планируем провести систему конференций с представителями АРПП по всем федеральным округам с участием членов саморегулируемых организаций НОПРИЗ. По итогам конференций будут

выработаны совместные решения по доработке функционала отечественного софта. Надеемся, что в результате такой деятельности Россия обретет технологический суверенитет», — заявил Анвар Шамузафаров.

О том, почему эту работу жизненно необходимо провести в как можно более сжатые сроки, делегатам съезда подробно рассказала Наталья Касперская. По ее словам, в АРПП сейчас состоят 310 компаний, занимающихся разработкой программного обеспечения (ПО). Всего же в России насчитывается около 3 тыс. производителей ПО, которые не так известны, как иностранные производители программных продуктов, умеющие хорошо рекламировать свою продукцию. Интерес к российскому софту пропал лишь после того, как иностранцы в 2022 году ушли с российского рынка, на котором они доминировали.

с. 10-11

Специальный проект «Стройгазеты» — «Озеленение и благоустройство» с. 5-9

Проверяйте, кому деньги даете

Банки должны отвечать за надежность застройщиков ИЖС

Александр РУСИНОВ

К началу мая Банк России предполагает разработать рекомендации для банков по решению проблем заемщиков, берущих кредиты под объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС); об этом заявила глава ЦБ России Эльвира Набиуллина в диалоге с заместителем председателя Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Александром Аксёненко.

Сейчас парламентариям известно более чем о трех тысячах российских семей, пострадавших от недобросовестности застройщиков в сфере ИЖС, тревожные сигналы пришли из 31 региона. Причиненный гражданам ущерб по выявленным фактам инди-



видуальных долгостроев достигает 30 млрд рублей.

«В документе Центробанка должны быть перечислены конкретные положения, на основании которых финансовые организации станут работать с этой категорией заемщиков. То есть меры будут разработаны под сложившуюся ситуацию и направлены на решение проблем тех людей, которые уже попали на мошеннические схемы», — пояснил зампреда комитета Госдумы.

Пока реальная ситуация в сфере кредитования индивидуальных жилых проектов такова, что банки даже при возникновении проблем со строительством никак не отвечают за аккредитованных ими застройщиков ИЖС. При этом они исправно получают деньги как от граждан — в форме поступлений на эскроу-счета, так и по госпрограммам — в виде субсидирования процентных ставок.

Вступивший в силу с 1 марта Закон №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по догово-

рам строительного подряда с использованием счетов эскроу», призванный предотвратить появление «обманутых покупателей объектов ИЖС», по оценке профильного комитета Госдумы, в своей нынешней редакции не способен в полной мере справиться с проблемой. То есть в стране по-прежнему отсутствует правовой механизм, который защищал бы граждан от недобросовестных фирм, работающих на строительстве частных домов. «Законодательство в этом направлении нужно дорабатывать, сводя риски к минимуму», — подчеркивает Александр Аксёненко. По его словам, необходимо обязать банки проводить аккредитацию компаний в сфере ИЖС по общему образцу для всех финансовых организаций, проверяя их надежность, состоятельность и оценивая качество уже выполненных работ.

А для поддержки уже обманутых «ИЖС-ников» предлагается объявить им «кредитную амнистию», или как минимум провести реструктуризацию их кредитных обязательств.

«Реструктуризация может стать первым шагом в решении всей глобальной проблемы, она даст обманутым людям шанс выдохнуть, а государству — выиграть время на разработку дальнейших шагов, в том числе для дотройки индивидуальных домов», — поясняет Александр Аксёненко. По его мнению, эту проблему все равно придется решать, в том числе заставив банки понести ответственность за то, что передавали деньги недобросовестным подрядчикам фактически без проверок.

никнут сбои по доставке платежных документов или данная услуга подорожает, то это ляжет на плечи УК, коммунальных предприятий и в конечном счете граждан.

«У нас в последние годы нет проблем с доставкой квитанций за ЖКХ, развились электронные способы в этой области. Не хотелось бы, чтобы из-за усилий по поддержке «Почты России» сломались какие-либо стабильно работающие инфраструктурные форматы. Поэтому на этапе обсуждения законопроекта нужно согласовать консенсусные формулировки и учесть мнение участников рынка ЖКХ», — заключил Павел Скляничук.

Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян в комментарии для «Стройгазеты» также подчеркнула, что предложенный законопроект — это шаг к административной монополизации сферы, где исторически действовал принцип разумной децентрализации. УК, ТСЖ и ЖКС годами выстраивали эффективную, зачастую более оперативную и экономичную систему доставки платежных документов. Передача этих функций «Почте России» не только ударит по карману собственников — стоимость может вырасти в разы, — но и приведет к дополнительным бюрократическим барьерам.

«Особенно тревожит попытка подменить принцип добровольности и самоуправления необходимостью «согласования» с единственным оператором. Это не только усложняет работу на местах, но и может нарушать права граждан на выбор способа получения информации», — заявила эксперт. Ирэн Парсамян также акцентирует внимание на рисках централизации функций, которые до этого эффективно выполнялись на уровне дома, и считает, что подобные изменения подрывают принципы местного самоуправления и свободы выбора.

Но один плюс в предложенном законопроекте эксперты все-таки увидели. Как считает Ольга Позднякова, решение о возможности продажи безрецептурных лекарств, разрешенных к реализации без лицензии на фармацевтическую деятельность, в отделениях почты можно только приветствовать. Это может повысить доступность определенных препаратов для жителей удаленных территорий. Но в любом случае, предлагаемые нововведения можно было бы опробовать на пилотных регионах, чтобы впоследствии скорректировать и запустить на территории всей страны.

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время в большинстве регионов России граждане оплачивают услугу по вывозу мусора, исходя из учтенного количества проживающих на жилищной площади. Вместе с тем, в 15 субъектах сумма оплаты зависит от метража квартиры. Такой подход используется в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Владимирской, Иркутской, Калужской областях и других регионах.

Оба подхода несовершенны, но имеют право на применение. Однако в Минприроды задумались о введении единообразия. Как стало известно, некоторое время назад глава ведомства Дмитрий Патрушев на совещании с представителями регионов поручил им до 29 апреля оценить и отчитаться перед министерством, насколько рационально перейти на систему оплаты услуги по вывозу мусора в зависимости от площади квартиры.

Как подчеркнули в Минприроды, окончательное решение по данному вопросу будут принимать местные власти. Собственно, много и быть не должно: такие полномочия закреплены за ними законодательством. Однако нельзя исключать, что анализ собранных данных может побудить министерство выступить с инициативой об обязательном введении «нового» порядка оплаты по всей стране. В этом случае большинству регионов придется отказаться от методики оплаты по числу зарегистрированных, которая применяется с советских времен и основывается на проведенном в те годы анализе потребления ресурсов населением в зависимости от времени года.

Разумеется, это приведет к определенным результатам. Как полагает руководитель Комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков, расчет по площадям может в целом увеличить сборы денежных средств с населения и расходы граждан по этой статье. Впрочем, без подробных расчетов точно оценить экономические последствия невозможно. Но очевидно, что для домохозяйств эффект будет зависеть от сочетания двух параметров: коли-



Метраж важнее количества?

Минприроды хочет переформатировать систему оплаты вывоза ТКО

чества проживающих и метража жилища. Так, если один-два человека проживают в квартире площадью 100 кв. метров, то им вывоз мусора обойдется дороже, а семья из нескольких человек, ютящаяся в небольшой квартире, при переходе на оплату по метражу станет платить меньше. Но даже в таких типовых ситуациях могут быть исключения, так как многие граждане имеют льготы.

Отметим также, что расчет по площадям шире используется в субъектах с высокой миграционной активностью: это упрощает учет фактически проживающих лиц. Важно также, что, по данным Росреестра, примерно 20% россиян имеют второе жилье, и при расчетах платы за вывоз мусора только на основе количества зарегистрированных жильцов значительная часть этих людей выпадет из системы оплаты услуги, а ее стоимость окажется завышенной.

Все-таки регионы не просто выбрали тот или иной способ взимания платы за услугу, и стоит признать, что каждый из них имеет плюсы и минусы. Но как считает замгендиректора группы «ЭкоЛайн» Елена Вишнякова, справедливым является метод оплаты вывоза мусора на основе площади жилья, поскольку

такой принцип применяется для начисления платы за другие коммунальные услуги.

Правда, на это можно возразить, что мусор генерируют люди, а не метры. И хорошо известны ситуации, когда на небольшой площади проживает много людей, нигде не фигурирующих юридически, но производящих существенные объемы отходов, вывоз которых за них оплачивают соседи.

Словом, при любом подходе есть недостатки, избавиться от которых невозможно, так как базой для расчетов являются усредненные

Светлана РАЗВОРОТНЕВА, зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:
«Оплата вывоза мусора по его фактическим объемам является наиболее справедливой формой, которая бы стимулировала граждан и бизнес уменьшать объемы выбрасываемых ТКО»

Словом, при любом подходе есть недостатки, избавиться от которых невозможно, так как базой для расчетов являются усредненные

Зеркало перемен

ИКГС-2024: все крупнейшие российские города стали комфортными для жизни

Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой России представил итоги расчета Индекса качества городской среды (ИКГС) за 2024 год по 1 116 городам страны. Расчет проводился на основании данных, полученных от регионов, МВД России, Минкультуры России, Роспотребнадзора, Росстата и института развития «ДОМ.РФ». Согласно им, число населенных пунктов, в которых городская среда является благоприятной для жизни, с позапрошлого года увеличилось на 161 и достигло 920. Таким образом, доля таких городов в прошлом году составила 82,4%.

Комментируя эти цифры, министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин заявил, что первоначальная национальная цель по повышению Индекса качества городской среды на 30% к 2024 году была успешно достигнута. «Мы использовали Индекс как важный инструмент развития регионов страны. В этом году число городов с благоприятной средой на 18% превысило плановое значение», — подчеркнул министр.

Напомним, что индекс формируется по 36 ключевым индикаторам, охватывающим благоустройство, безопасность, доступность инфраструктуры, экологию, разнообразие и современность горсреды, а также эффективность муниципального управления. Максимальная оценка, которую может получить город, — 360 баллов. А те из них, что набрали более 181 балла, считаются достигшими ста-



туса благоприятных для проживания. Исследование засвидетельствовало, что за год среднее значение ИКГС выросло с 200 до 220 баллов.

Как и в прошлые годы, лидерами рейтинга среди городов-миллионников остались Москва и Санкт-Петербург. С прошлого года значение индекса в двух столицах увеличилось на 8 и 13 баллов соответственно и теперь составляет 312 и 283 балла. А на третьем месте вырвалась Казань, и для нее значение индекса достигло 254 балла.

При этом благодаря тому, что в Омске и Волгограде с 2023 по 2024 год индекс преодолел планку в 181 пункт, теперь все 16 крупнейших городов имеют 100-процентную комфортную среду.

Что касается 62 крупных городов с численностью жителей от 250 тыс. до 1 млн, то они также все теперь благоприятны для жизни (раньше были только на 98%), и по ним средний балл вырос с 219 до 240 единиц. Лучших результатов среди таких населенных пунктов добились Грозный и Тула (по 280 баллов), а

также Тюмень — 276 баллов. Далее, среди 92 больших городов с численностью населения 100-250 тыс. человек благоприятными стали 86, лучшими — Реутов (301 балл), Красногорск (294 балла) и Великий Новгород (288 баллов); средний индекс в них вырос на 20 и достиг 224 баллов.

ИКГС рассчитывается с 2019 года, и с тех пор наибольший прирост его значений показали Республика Саха (Якутия), Чеченская Республика и Республика Калмыкия. Также неплохих результатов добились республики Северная Осетия-Алания, Татарстан и Крым, Рязанская, Тульская и Челябинская области, а также ряд других субъектов.

Комментируя эти итоги, Ирек Файзуллин отметил, что они говорят об активной работе регионов над улучшением жизни граждан. Значительная часть этой деятельности реализуется в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», и одна из главных задач заключается в создании условий для того, чтобы жители принимали активное участие в формировании облика

показатели. Как следствие, в судах периодически рассматриваются иски недовольных граждан, оспаривающих порядок начисления платы за вывоз мусора.

Как считает заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, в целях совершенствования системы оплаты вывоза ТКО следует последовательно переходить к индивидуальному учету объемов коммунальных отходов, которые выбрасываются гражданами.

В конечном счете, это станет возможным, когда каждая порция мусора станет автоматически учитываться, а сведения об этом фиксироваться в цифровой системе. Технологически это вполне достижимо. Например, собственник имел бы персональный доступ к контейнеру со встроенной функцией персонализированной передачи весовых показателей в УК, в расчетный центр или компанию по вывозу мусора.

Однако пока об этом остается только мечтать. И даже контейнеров, оборудованных датчиками наполненности, сегодня установлено очень мало. Хотя первые подобные баки стали появляться на контейнерных площадках еще в конце 2010-х годов, данная практика по сей день остается экспериментальной. Пилотный проект по установке таких контейнеров в 2024 году запустили Татарстан, Пермский край и Нижегородская область.

Впрочем, в будущем по мере цифровизации и развития коммунальной инфраструктуры переход к системе учета «по факту выброса» может стать вполне реальным. Тем более, что общий вектор совершенствования законодательства этому способствует (новая редакция правил коммерческого учета ТКО, утвержденная постановлением правительства РФ №671). «Расчеты по нормативам — это база, но есть прямо прописанные случаи, когда потребитель может требовать перехода на «факт», и ему нельзя отказать», — напоминает заместитель гендиректора по правовым вопросам и аналитическому сопровождению работы с федеральной схемой ППК «Российский экологический оператор» Алексей Макарушин.

своих городов и участвовали в ежегодном голосовании», — уверен министр.

По словам заместителя гендиректора «ДОМ.РФ» Дениса Филиппова, в портфеле корпорации сейчас насчитывается более 320 дизайн-проектов по благоустройству общественных пространств, а также более 60 мастер-планов, многие из которых активно реализуются. «Особенно такие проекты важны для городов со сложными климатическими условиями, где важно учитывать экологические аспекты, идентичность и культурные особенности», — сказал Денис Филиппов.

Как считает директор Института социально-экономических исследований Финансового университета при правительстве РФ Алексей Зубец, такие меры, как ИКГС, позволяют понять, как меняется качество жизни в стране из года в год.

Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель председателя правительства РФ:
«Индекс качества городской среды — это зеркало преобразований, произошедших в российских городах.

Он отражает не только достигнутые успехи, но и стремление к созданию максимально комфортных условий для жизни граждан. Кроме того, он подсвечивает состояние города, где видно, какими территориями и какими сферами необходимо пристальнее всего заниматься»

«Мы видим, что в 2024 году качество жизни в России улучшилось почти по всем показателям. И это значит, мы ближе к целям построения успешного государства, нацеленного на благо людей», — полагает ученый.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 Выступивший затем член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Голов проинформировал участников совещания о результатах опроса всех субъектов РФ по проблемам государственной поддержки развития ОНП, требующим принятия мер на федеральном уровне. Сенатор начал с того, что, по мнению регионов, прежде всего необходимо увеличить объем федерального софинансирования на реализацию мероприятий по развитию транспортной, социальной и коммунальной инфраструктур в ОНП. Причем многие регионы указали размер недостающих средств, без которых им будет проблематично обеспечить достижение комплексного показателя улучшения качества среды для жизни в ОНП к 2030 году.

Второй по частоте упоминания проблемой является отсутствие согласованности между разными перечнями ОНП. Наряду с Единым перечнем, утвержденным 16 декабря прошлого года, в регионах есть также свои перечни ОНП, сформированные ранее в рамках реализации государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий». Есть еще и третий список — сформированный правительством РФ для Арктической зоны перечень ОНП из 16 агломераций и муниципальных образований.

При этом для каждого из них предусмотрены соответствующие документы планирования развития. Для ОНП, вошедших в единый перечень, — это долгосрочные планы социально-экономического развития ОНП, для сельских ОНП — долгосрочные планы социально-экономического развития ОНП и прилегающих территорий, образующих сельские агломерации, а для арктических ОНП — долгосрочные планы комплексного социально-экономического развития, которые по форме и содержанию отличаются от вышеназванных долгосрочных планов.

Кроме того, согласно федеральному проекту «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах», для каждого ОНП должна быть разработана и утверждена программа развития инфраструктуры. «Эта множественность подходов и документов приводит, по мнению многих регионов, к недостаточной согласованности действий федеральных министерств и к неэффективному бюджетному планированию. И результатом может стать то, что не будут достигнуты поставленные показатели и цели», — отметил Олег Голов. По его словам, субъекты РФ указывают также на дублирование и несогласованность документов стратегического планирования ОНП, которые должны быть разработаны согласно федеральным нормативным актам, что может существенно затруднить решение задач по поддержке развития этих населенных пунктов.

«Предлагаем Минэкономразвития, Минсельхозу и Минстрою рассмотреть вопрос о координации деятельности по осуществлению государственной поддержки развития ОНП, включая обеспечение синхронизации мер и механизмов государственной поддержки ОНП, включенных в единый перечень ОНП, и ОНП, включенных в другие перечни. Иначе подойти к комплексному решению этих вопросов не получится», — заявил Олег Голов. Сенатор считает принципиально важным на основе Стратегии пространственного развития создать единую систему планирования и управления реализацией всех планов для всех групп и категорий ОНП, которая бы обеспечивала сбалансированность и прозрачность принимаемых финансовых и других решений.

Олег Голов обратил внимание Минстрою России на то, что, как указывает ряд субъектов, формирование региональных программ развития инфраструктуры ОНП осуществляется под руководством этого министерства в условиях отсутствия феде-



Точка опоры



ральной межотраслевой нормативной базы. Он также предложил рекомендовать Кабмину РФ включить в план мероприятий по реализации Стратегии пространственного развития РФ на период до 2030 года мероприятия по разработке минимальных нормативов обеспечения ОНП объектами социальной инфраструктуры.

Председатель совещания поддержал коллегу, отметив, что с учетом важности рассматриваемой проблематики и множества вопросов, поступивших от регионов, Минэкономразвития совместно с другими министерствами целесообразно рассмотреть вопрос об организации и проведении серии семинаров для специалистов органов государственной власти и местного самоуправления по актуальным вопросам планирования государственной поддержки развития ОНП и прилегающих территорий.

Путаницы не будет

Позицию Минэкономразвития по тревожащим регионы и сенаторов вопросам озвучил принявший участие в совещании по ВКС директор Департамента планирования территориального развития министерства Дмитрий Дегтярёв. Он пояснил, что Единый перечень ОНП формировался, исходя из двух ключевых аспектов — развития экономики и обеспечения национальной безопасности. При этом по каждому из вошедших в него 2 160 ОНП решение принималось совместно

федеральными органами исполнительной власти и регионами. Корректировка перечня возможна, но при этом, опять же, должна быть реализована идеология, заложенная в Стратегии пространственного развития РФ. Кроме того, необходимо учитывать функцию, которую будет выполнять новый объект для прилегающей территории. «Если мы видим, что там планируется развитие каких-то новых инвестпроектов, населенные пункты становятся точкой опоры для прилегающих территорий, в этом случае мы всячески будем поддерживать регионы и вносить в правительство предложения по тому, чтобы этот перечень скорректировать», — пояснил Дмитрий Дегтярёв.

Что касается разных перечней ОНП, существующих на данный момент, и необходимости их систематизации, Дмитрий Дегтярёв согласился с тем, что некоторые регионы начинают в них путаться. В связи с этим он разъяснил, что Единый перечень ОНП является единым для всех органов исполнительной власти федерального и регионального уровней, и над им руководствоваться. До того как он был утвержден правительственной комиссией, Минсельхоз провел большую работу совместно с регионами по формированию перечня сельских ОНП, большая часть которых включена в Единый перечень.

«Тем самым и Минсельхоз, и регионы уже руководствуются в своей работе вот

этим единым перечнем, который правительственной комиссией утвержден», — пояснил Дмитрий Дегтярёв. При этом он отметил, что субъектами РФ могут использоваться и перечни ОНП, которые ранее утверждались при поддержке Минсельхоза, но, скорее, для решения своих региональных вопросов. Относительно 16 арктических ОНП Дмитрий Дегтярёв пояснил, что 15 из них вошли в Единый перечень ОНП, в который, по просьбе губернатора Красноярского края, не включена лишь Игарка. Поэтому, как резюмировал директор департамента Минэкономразвития, в целом Единый перечень ОНП синхронизирован с теми перечнями, которые были сформированы ранее.

Дмитрий Дегтярёв отметил также, что во внесенном в правительство РФ плане реализации Стратегии пространственного развития предусмотрены мероприятия, которые определяют необходимость корректировки правил распределения субсидий под развитие ОНП, что позволит синхронизировать работу с федеральными органами исполнительной власти и регионами по финансированию. Для координации работы по реализации Стратегии пространственного развития Минэкономразвития создаст также Центр пространственного анализа, который поможет определить, как принимаемые правительство РФ решения влияют на развитие ОНП и насколько эффективно распределяются ресурсы.

Синхронизации работы регионов и федеральных органов исполнительной власти будет способствовать и программа развития ОНП, которую сейчас разрабатывает Минстрой России. Об этом рассказала директор Департамента комплексного развития территорий Мария Синичич. Она подчеркнула, что впервые на уровне страны в рамках федерального проекта «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах» были обозначены подходы к методике расчета показателя «Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах».

Они включают в себя 16 компонентов, отражающих весь объем инфраструктуры, который определяет качество этой среды, в том числе транспортные, социальные и культурные объекты, жильё и дороги. «Весь этот набор показателей впервые на уровне страны пройдет до уровня муниципалитета. По каждому из 2 160 населенных пунктов мы сегодня имеем понимание в части инвентаризации данных территорий, то есть, что происходит в данном населенном пункте и к чему мы стремимся, какие ресурсы понадобятся для того, чтобы это достичь», — резюмировала Мария Синичич.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

«ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Беседовала Василиса БЕЛОВА

Современные жилые комплексы уже невозможно представить без развитой инфраструктуры — детских и спортивных площадок во дворе, зеленых зон для отдыха и прогулок, амфи-театров, где проводятся встречи жителей, коворкингов с Wi-Fi. Эти тренды применяются при возведении ЖК от Калининграда до Владивостока, однако в каждом регионе есть свои особенности. О том, как создается комфортная среда для жителей южных регионов, «Стройгазете» рассказал Артём КИСЛИЦА, директор ГК «ИНСИТИ», которая строит жилые микрорайоны и благоустраивает общественные пространства в Краснодаре.



Артём Олегович, сегодня в России девелоперы не только возводят современные жилые комплексы, но и благоустраивают придомовую территорию, создавая благоприятную среду для всех жителей.

С чем связан этот тренд?

Сейчас действительно наблюдается устойчивый тренд на комплексное развитие территорий, где благоустройство играет одну из ключевых ролей. Это связано с несколькими важными факторами: изменением запросов покупателей жилья, повышением конкуренции на рынке недвижимости с улучшенной инфраструктурой, а также с развитием технологий и материалов в этой сфере. Также сюда можно отнести и нормативы по благоустройству и озеленению, которые разрабатывают региональные органы исполнительной власти.

Благоустройство придомовых территорий на юге России имеет какие-то особенности и специфику?

Оно обусловлено климатом, культурными традициями, образом жизни. Из-за жаркого лета необходимо создавать тенистые зоны, высаживать засухоустойчивые растения, предусматривать дополнительные системы полива и охлаждения. Поскольку на юге достаточно мягкие зимы, можно использовать широкий ассортимент вечнозеленых растений и обустроить места для отдыха на открытом воздухе круглый год. Важно учитывать розу ветров при планировании посадок, размещении беседок и детских площадок из-за постоянного сильного ветра в некоторых южных регионах.

Что касается культурных традиций, здесь девелоперы часто отдают предпочтение экологически чистым местным материалам: камню, дереву, камышу, рогозу, ивовому плетению. В традиционном стиле выполняются дома и малые архитектурные формы, появляются гостевые пространства с беседками-шатрами и мангальными зонами. Южные жители из-за теплого климата ведут активный образ жизни именно на свежем воздухе, поэтому необходимо продумывать создание спортивных площадок, вело- и беговых дорожек, зон для занятий йогой.

Чем руководствуется «ИНСИТИ» при благоустройстве жилых комплексов?

Прежде всего, комплексным подходом, при котором учитываются как эстетические, так и практические аспекты. Создание комфортной среды — это сбалансированное гармоничное сочетание жилых зон с рекреационными, спортивными и коммерческими пространствами. Для нас важно предоставить возможность для работы, отдыха и развлечения в непосредственной близости от дома.

Особое внимание уделяется созданию площадок для детей разных возрастов с использованием безопасных и экологических материалов, мягких покрытий, сертифицированного оборудования, а также современных игровых элементов, способствующих развитию физических и умственных способностей ребенка. Разнообразие таких ком-



Климат, традиции, образ жизни

С учетом каких факторов девелоперы создают комфортную среду в теплых регионах страны

плесков, горок, качелей, лабиринтов и песочниц стимулирует детскую активность и вооружение. Также в каждом нашем ЖК есть зоны для занятий йогой и фитнесом, для отдыха с удобными скамейками и шезлонгами, для пикников, спортивные площадки, специально оборудованные места для выгула и тренировки собак, коворкинги. В темное время суток дворные пространства хорошо освещаются благодаря «умной» системе, а за безопасностью следят камеры видеонаблюдения. Парковки для автомобилей располагаются отдельно от мест отдыха, чтобы обеспечить защищенность жителей. На первых этажах домов находятся магазины, кафе, сервисные службы, сообъекты.

Особую роль в наших проектах играет озеленение. Мы создаем ландшафтный дизайн, сочетающий в себе красоту и функциональность, подбираем растения, адаптированные к местному климату, устойчивые к болезням и вредителям, неприхотливые в уходе. Часто используем вертикальное озеленение: оно сейчас также в тренде. Деревья и кустарники лиственных и хвойных пород, газоны и клумбы не только украшают территорию, но и улучшают экологическую обстановку, создавая приятную атмосферу для отдыха и прогулок.

Материалы для благоустройства применяем самые разные, но все они отвечают требованиям экологичности. Например, для покрытий зон отдыха используются деревянные настилы, тротуарная плитка, газон. Малые архитектурные формы создаем из дерева, металла или композитных материалов. Для покрытий детских площадок применяются снижающая травматизм резиновая крошка, песок, рулонный газон.

Расскажите о ваших знаковых проектах и их особенностях.

Все наши жилые комплексы созданы в соответствии с общей концепцией комплексного развития территорий. В каждом микрорайоне есть своя «изюминка» в озеленении и благоустройстве. Так, в микрорайоне Любимово мы использовали идентичность в ландшафтном дизайне, проложили экотропу и обустроили парковый бульвар как элемент

городской инфраструктуры. В микрорайоне Новая Елизаветка создали озеро с фонтаном, по всей территории произвели геопластику, высадили растения по принципу «четыре сезона». В самом центре микрорайона Образцово разбили парк, вокруг которого расположили школу и детские сады. В этом парке созданы все условия для налаживания добрососедских отношений: организованы зоны по интересам, где каждый найдет себе единомышленников.

Ваша компания участвует в благоустройстве городских пространств. В чем особенность таких проектов?

ГК «ИНСИТИ» благоустраивает и озеленяет придомовые территории у многоквартирных жилых домов и в коттеджных поселках, общественные пространства (парки, скверы, аллеи), зоны возле торговых центров и социальные объекты. Успешные проекты возможны только при балансе коммерческих целей и запросов общества и соблюдении экологических стандартов.

Среди важных элементов благоустройства — озеленение. Мы высаживаем на городских пространствах деревья, кустарники, создаем цветники и зеленые зоны для улучшения экологии и эстетического восприятия. Большое внимание уделяем инфраструктуре — устанавливаем скамейки, наружное освещение, площадки с баками и урнами для мусора, малые архитектурные формы, создаем велосипедные дорожки, площадки для выгула собак и другие объекты, которые делают пространство более удобным для жителей. Там, где это актуально, появляются игровые и спортивные площадки для активного отдыха, зоны для развития детей, проведения фестивалей. А чтобы всей инфраструктурой могли пользоваться люди с ограниченными возможностями, устанавливаем пандусы, делаем удобные подъезды, оснащаем площадки специальными элементами.

Что можно сказать о дальнейшем развитии концепции благоустройства? Какие тренды появятся через несколько лет в жилых комплексах и на городских территориях?

Развитие концепции благоустройства в будущем обещает быть многогранным и инновационным, отражая перемены в обществе, технологиях и экологическом сознании. Анализ текущих тенденций позволяет делать прогнозы и на ближайшие годы. Это социальное взаимодействие: благоустройство общественных площадей, парков, мест для отдыха и культурных мероприятий. Инклюзивность и доступность: организация пространств, доступных для всех групп населения, включая людей с ограниченными возможностями. Здоровье и благополучие: создание зон для занятий спортом, медитации, а также использование природных элементов в дизайне будут способствовать улучшению качества жизни, психического и физического здоровья жителей. Устойчивое развитие и экология: благоустройство будет ориентироваться на использование экологически чистых материалов. Энергоэффективные решения и создание зеленых пространств: вертикальные сады, «зеленые» крыши, использование возобновляемых источников энергии. «Умные» технологии: интеграция технологий в благоустройство, «умные» системы освещения, мониторинга качества воздуха, приложения для управления общественными пространствами будут улучшать качество жизни и повышать безопасность. Концепция благоустройства будет стремиться к гибкости, связанной с изменениями климата и социальными потребностями.

Что касается благоустройства южных территорий, здесь продолжает делать акцент на культурную идентичность регионов. Девелоперы и местные власти будут сохранять и подчеркивать культурные особенности и наследие местности, придумывать колоритные архитектурные решения, использовать местные материалы и продумывать, как интегрировать в пространства элементы искусства.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

У моря, рек и ручьев

В семи малых городах Архангельской области реализуются проекты благоустройства

Татьяна ТОРГАШОВА

В этом году в Архангельской области сошлись сразу семь проектов — победителей Всероссийского конкурса по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Три из них — в Сольвычегодске, Няндоме и Каргополе — были признаны победителями в 2023 году, в прошлом на этих общественных пространствах был проведен основной объем работ, а в текущем они будут завершены.

Еще четыре — от Коряжмы, Мезени, Шенкурска и Северодвинска — стали победителями конкурса в минувшем году, а в этом начнется их реализация. По словам главы областного министерства ТЭК и ЖКХ Дмитрия Поташева, на все объекты в этом году предусмотрено финансирование из федерального и областного бюджетов в размере 689 млн рублей.

Идеи проектов благоустройства, как правило, включают в себя и обыгрывают местные водные пространства, наполненные особой северной красотой. Так, в Сольвычегодске обустраивается прогулочная набережная реки Вычегды, носящая имя Аники Строганова, создавшего в этом месте в XVI веке солеваренную промышленность. Главной идеей проекта стало формирование многофункционального пространства, соответствующего дизайн-коду этого старинного купеческого города. Код выполнен в едином стиле — лаконичном, графич-



SHUTTERSTOCK/КОТОКОМ

ческим, брутальном. Никогда не было в Сольвычегодске прогулочной набережной, теперь она появилась — с сетью дорожек, лыжероллерной трассой, удобными скамейками, качелями под навесами, разноплановыми площадками для тихого и активного отдыха.

В Мезени в прежние годы уже был реализован проект благоустройства, победивший в конкурсе, — это велопешеходный маршрут «Арт-река». Он рассказывает о живописных деревнях и селах, расположенных на берегах реки Мезени, и о развитии их связей с городом. Новый проект «Малая слобода», который предстоит воплотить в этом году, представляет собой продолжение «Арт-реки». В рамках этой инициативы появятся деревянная набережная, современная детская площадка, веревочный парк, кафе в виде мельницы со смотровой площадкой.

Масштабным инфраструктурным проектом считают в Шенкурске свою инициативу «Екатерининский ручей», победившую в конкурсе. Маленький городок с населением 4,5 тыс. жителей расположен у впадения названного ручья в реку Вагу. Благоустройство этой территории разработали архитекторы проектной дирекции областного министерства ТЭК и ЖКХ на основе социокультурного опроса жителей. По словам Дмитрия Поташева, его главной идеей стало восстановление исторического центра города с обеспечением возможности популяризировать местные ремесла посредством различных образовательных мероприятий. Согласно проекту, ручей будет расчищен, а у горожан появится комфортная зона отдыха с уличными читальнями, кафе, арт-объектами и смотровой площадкой.

У впадения Северной Двины в Белое море расположился город Северодвинск. Здесь на острове Ягры по инициативе директора местного судостроительного завода Александра Зрячева в 80-е годы прошлого века построили набережную, сегодня носящую его имя. Проект благоустройства этой набережной стал победителем всероссийского конкурса от Северодвинска. Дмитрий Поташев пояснил, что это будет многофункциональный двухуровневый прогулочный променаду у Белого моря вдоль набережной. Концепция предусматривает устройство большой детской площадки, площади для массовых мероприятий с бетонной сценой, формирование комфортных зон для отдыха и спорта.

Во всех архангельских проектах есть похожие элементы, зачастую уже ставшие обязательными: модернизация освещения, детские и спортивные площадки, скамейки и качели, дополнительное озеленение, видеонаблюдение и т. д. Но каждый из них отличается своей изюминкой, своей придумкой, что делает его интересным и неповторимым.

Так, в благоустраиваемом парке Няндомы прогулочные дорожки будут похожи на железнодорожные пути. Это напоминание о том, что само появление этого населенного пункта связано с началом строительства в конце XIX века узкоколейной железной дороги, связавшей Вологду и Архангельск. В парке Коряжмы будет создан «сад ощущений» для людей с ограниченными возможностями. В оформлении мезенского проекта будут широко использованы традиции местной росписи, а в Шенкурске — традиции городской храмовой архитектуры, золотого шитья и резьбы по дереву.

Параллельно с работой над семью проектами — победителями прошлых лет муниципалитеты региона готовят новые заявки для участия во всероссийском конкурсе создания комфортной среды в малых городах и исторических поселениях.

«ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО»



Лев МАЗАРАКИ,
председатель совета
директоров
ГК «Стилобат»

В последние годы Москва претерпевает значительные изменения в подходах к благоустройству городских пространств. Современные тренды urban-развития создают новую философию горсреда, где комфорт, безопасность и экологичность становятся неотъемлемыми характеристиками пространств для жизни и работы. Эти изменения не только соответствуют современным потребностям общества, но и формируют новые стандарты качества жизни.

Сохранение идентичности места

Один из приоритетов благоустройства Москвы — сохранение исторического архитектурного облика и культурной идентичности районов. Как неоднократно подчеркивал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, власти города и девелоперы стремятся интегрировать новые проекты в существующую городскую ткань, учитывая особенности сложившейся застройки. По данным Департамента культурного наследия города Москвы, в 2024 году было отреставрировано почти 160 объектов культурного наследия. Это не только уважение к истории, но и стратегический подход, создающий уникальные и привлекательные для жителей пространства.

Функциональность и безопасность

Безопасность, функциональность и комфорт остаются основными приоритетами в благоустройстве. В 2024 году в рамках программы «Безопасный город» в Москве было установлено 6 тыс. камер видеонаблюдения, что стало частью программы по повышению безопасности на дорогах и в общественных местах. Эти меры дают очень заметные результаты. Кроме того, для повышения ком-



SHUTTERSTOCK/КОТОКОМ

Пространство благополучия

Повышение уровня комфорта городской среды стало приоритетом в развитии столицы

форта и создания безопасной среды расширяются пешеходные зоны, благоустраиваются улицы и набережные.

Комьюнити-зоны и социальные пространства

В 2023 году ВЦИОМ провел опрос, согласно которому 87% москвичей положительно оценивают состояние городской среды и готовы участвовать в благоустройстве своих районов. Это свидетельствует о важности создания общественных пространств, способствующих социальному взаимодействию. Запрос жителей учитывают и власти города, и девелоперы. Только в 2024 году в Москве благоустроено более 2,5 тыс. общественных территорий, включая 18 крупных объектов, более 20 водоемов и 1,7 тыс. дворов. А современные жилые комплексы все чаще включают комьюнити-зоны, которые становятся центрами притяжения для горожан. Просторные лобби, зоны отдыха и общения, а также площадки для проведения меропри-

ятий способствуют укреплению связей между соседями и стимулируют проводить больше времени в благоустроенных зонах.

Устойчивое развитие и экология

Одними из ключевых трендов являются устойчивое развитие и экологичность городской среды. В условиях климатических изменений и роста урбанизации девелоперы все чаще внедряют энергоэффективные технологии и экологически чистые материалы. Это не только соответствует требованиям современного общества, но и создает комфортную и безопасную городскую среду. Власти города также реализуют несколько масштабных программ, направленных на улучшение экологии. Например, в прошлые годы в рамках проекта озеленения вылетных магистралей и крупных улиц было высажено более 12,5 тыс. крупных деревьев с развитой корневой системой и сформированной кроной. В этом году вдоль 24 магистралей уже появилось 4,5 тыс. таких насаждений.

Технологические инновации

Современные технологии стали неотъемлемой частью практически любого процесса в мегаполисе, в том числе и благоустройстве. «Умные» технологии, такие как системы управления освещением, отоплением и безопасностью, становятся стандартом для новых жилых комплексов. Их внедрение не только повышает уровень комфорта, но и снижает эксплуатационные затраты. Москва также активно развивает цифровую инфраструктуру, включая систему интеллектуального управления дорожным движением, цифровые сервисы и бесплатные точки Wi-Fi в общественных местах.

Благоустройство играет важную роль в стратегическом развитии Москвы, способствует не только повышению качества жизни, но и сохраняет культурное наследие и идентичность города, формируя безопасные и комфортные точки общественного притяжения. Я убежден, что, следуя этим трендам, мы сможем внести свой вклад в развитие городской среды, которая будет отвечать требованиям будущего. Важно помнить, что благоустройство — не просто строительство, это создание условий для качественной жизни людей, которые будут жить и работать в этих пространствах.

Р1 **РосКвартал**

V ВЕСЕННЯЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

УПРАВЛЕНИЕ МКД В 2025 ГОДУ АССОЦИАЦИИ «Р1»

22-24 мая 2025 года | Республика Карелия, город Петрозаводск

Нам не всё равно, кто и как управляет многоквартирными домами в России.

Мы за опыт, профессионализм и современные технологии в сфере управления недвижимостью.

QR CODE

Сусана Кираносян | Олеся Лещенко | Елена Шерешовцев | Ирин Парсаян | Сергей Сергеев | Татьяна Демина | Ольга Беленная

25 ЛЕТ СТТ ЭКСПО

ОСНОВА ВАШЕГО УСПЕХА

Главная выставка строительной техники и технологий в России

27-30 мая 2025

Крокус Экспо, Москва

Разделы выставки:

- Строительная техника и транспорт
- Производство строительных материалов
- Добыча, обогащение и транспортировка полезных ископаемых
- Запчасти и комплектующие для машин и механизмов. Смазочные материалы

Организатор: **SIGMA XPO** | Партнер: **Крокус Экспо**

Получите бесплатный билет по промокоду **MPCTTV**

АРХ МОСКВА

XXX МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА-ФОРУМ АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА

21-24 мая 2025
Москва, Гостинный двор
ул. Ильинка, 4

Мероприятия, посвященные архитектурной и градостроительной политике Москвы

ТЕМА: СУТЬ
Приглашенный куратор — Николай Полиский

Специальные проекты и кураторские экспозиции:
Архитектор года / Мастера / NEXT / Новый московский стиль / Футуратор / Огни Москвы

Архитектурно-девелоперский клуб

Региональная и международная программа

7 дискуссионных площадок, более 200 мероприятий деловой программы

Разделы выставки:
Архитектура
Девелопмент
Дизайн
Материалы
Технологии
Образование

WWW.ARCHMOSCOW.RU

0+ **EXPO-PARK**

14-16 МАЯ

INTERNATIONAL PROPERTY MARKET

ВЫСТАВКА IPM: ДИАЛОГ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ

КАЗАНЬ ЭКСПО

Дворы будущего

Главные тренды и новые подходы

к формированию и проектированию жилых территорий



SHUTTERSTOCK/PODOM

Наталья ГУБИНА

Современные дворы — это не только места для прогулок и детских игр, сегодня это полноценные общественные пространства, где можно заниматься спортом, отдыхать, общаться с соседями и даже работать. Тренд на multifunctionality предполагает наличие опций для удовлетворения потребностей разных возрастных групп и социальных слоев. Однако это довольно непростая задача. Одним из актуальных решений на стыке технологичности и искусства стали плейхабы — игровые и рекреационные пространства, сочетающие функциональные зоны с новаторским дизайном.

Курс на multifunctionality

«Центральный элемент каждого плейхаба — это визуальный ориентир, открывающий простор для ассоциаций и интерпретаций. На этапе разработки идеи перед проектными дизайнерами стоит задача — создать такое пространство, которое привлечет внимание как детей, так и взрослых, и у каждого вызовет эмоциональный отклик», — рассказывает директор по маркетингу компании «Лебер» Игорь Шаповалов.

Учитывая тенденцию на multifunctionality, в новых проектах особое внимание уделяется понятной навигации внутри квартала, помогающей сориентироваться, где находятся детские площадки, где — спортивная зона, а где — тихий сквер для отдыха. Оптимальное и грамотное размещение навигационных носителей становится одним из ключевых факторов для реализации исходной задумки проекта.

«С развитием средств индивидуальной мобильности (СИМ) остро стоит задача такой организации прилегающих территорий, чтобы разные группы граждан не мешали друг другу», — говорит основатель и генеральный директор произ-

водственной компании Retail Service Юрий Губин. По его словам, необходимо предусматривать велодорожки и места парковки частных СИМ, а также СИМ курьерских служб, чтобы они не скапливались хаотично у подъездов.

Экология и устойчивость

Зеленые насаждения становятся неотъемлемой частью современных дворов. Более того, озеленение выходит на принципиально новый уровень. В дополнение к традиционным деревьям и кустарникам все чаще используются вертикальные сады, «зеленые» крыши, модульные грядки. Эти решения не только украшают пространство, но и улучшают микроклимат, снижают уровень шума и загрязнения воздуха.

Отдельное внимание уделяется созданию экосистем, дружественных природе. Так, например, во дворах появляются водоемы с рыбами и растениями, создающие естественную среду обитания для птиц и насекомых. Такое решение позволяет привнести элемент дикой природы в урбанизированное пространство.

Также среди «зеленых» тенденций: активное использование натуральных материалов, проектирование систем водоотведения и очистки сточных вод, использование вместо асфальта проницаемых покрытий, снижающих нагрузку на ливневую канализацию, энергоэффективное освещение дворовых пространств — светодиодные и автономные фонари на солнечных батареях, датчики движения, автоматизированный полив, мониторинг и уход за озеленением.

«Важным и атмосферным элементом дворового пространства является вода. Даже небольшой фонтан способен преобразить обстановку. Вода успокаивает, радует глаз и слух, делая территорию более живой», — утверждает ландшафтный архитектор, руководитель компании «Илья Мочалов и Партнеры» Илья Мочалов. Также в приоритете звуковой комфорт. Тишина — это роскошь в городе, и ее наличие во дворе значительно повышает качество жизни, отмечает эксперт.

ция изменила образ жизни: теперь воспитание происходит в интернете, а двор становится просто местом для занятий физкультурой, отдыха, прогулок и встреч.

«Формирование комфортной городской среды — это не просто благоустройство территории, а создание пространства, где каждый житель чувствует себя частью сообщества, где есть место как для уединения, так и для общения, где современность сочетается с традициями, а приватность — с открытостью», — утверждает Юрий Виссарионов.

«Умные» технологии

Сегодня уже никого не удивит наличием «умных» технологий и инновационных решений. Однако самая главная тенденция — это уместность, адаптивность и естественность использования «волшебных» функций. «Умные» скамейки с подогревом, USB-зарядкой, датчиками загрязнения воздуха, игровые консоли для активных и пассивных игр, приложения для жителей (бронирование мест, оповещения о мероприятиях, система feedback), автоматизированный полив и мониторинг растений, системы видеонаблюдения с искусственным интеллектом и функцией слежения за объектом (ребенком на прогулке), внедрение альтернативных источников электроэнергии, увлажнение воздуха, управление температурным режимом и освещенностью — люди голосуют за подобные решения, когда это действительно уместно, удобно и облегчает повседневную жизнь.

Безопасность и доступность

В условиях информационных перегрузок и стресса безопасность становится необходимостью для городского жителя. Современные технологии позволяют гармонично интегрировать в проекты системы видеонаблюдения, интеллектуальное освещение и датчики движения.

Все более популярным становится формирование территорий по принципу «двор без машин» — ограничение сквозного проезда, наличие «карманов для парковки», велосипедной инфраструктуры.

Растет уровень социальной ответственности: создается доступная среда для маломобильных категорий граждан; тактильная плитка, пандусы, игровые зоны для детей с ограниченными возможностями здоровья из исключительных явлений переходят в категорию нормы. Для любителей братьев наших меньших появляются оборудованные и безопасные площадки для собак, а специальные зоны выгула присутствуют сейчас практически в каждом новом проекте.

Темные подворотни должны остаться в прошлом. Современные стандарты и технологические возможности позволяют обеспечивать высокий уровень освещенности в любое время суток.

Тренд на интерактивность

Люди устали от индивидуализации и готовы больше участвовать в общественной жизни. В ответ на этот запрос формируется новый тренд на интерактивность. Сюда можно отнести «соучаствующее проектирование» — вовлечение жителей в процесс благоустройства через голосования, воркшопы и цифровые платформы. Как показывает практика, такой подход резко снижает конфликты жителей с местными властями. Современные технологии также позволяют эффективно проводить анализ поведения граждан и использовать big data для адаптации пространства под их реальные потребности. Но что более важно — люди хотят, чтобы двор вновь стал центром активной общественной жизни.

Как считает главный архитектор ЦНИИП Минстроя России Юрий Виссарионов, сегодня двор почти перестал нести свою сакральную детско-воспитательную функцию, как это было в недалеком XX веке. Цифровиза-



Директор департамента проектирования DOGMA Эдгар Каспария выделяет несколько трендов в благоустройстве дворовых территорий: использование натуральных материалов покрытий (кора, гравий), все-сезонных растений, гипоаллергенных кустарников и деревьев, высадка крупномеров, создание естественных ограждений из плотной живой изгороди, детских площадок с игровыми зонами без заданных сценариев — для развития креативности. «Обязательны бульвары, плейхабы и спортивные площадки как точки притяжения микрорайона, размещенные за пределами приватного двора, арт-объекты и соседские центры, велодорожки для хранения велосипедов и самокатов, а также водоемы различной типологии и размеров», — резюмирует эксперт.



Вадим ПАВЛОВ,
директор по продукту
и архитектуре BMS
Development Group

В условиях растущей конкуренции на рынке недвижимости благоустройство территорий жилых комплексов становится важным фактором, влияющим на решение о покупке, — наряду с ценой, локацией, транспортной доступностью и инфраструктурой. Придомовые парки и места для спорта и рекреации, многоуровневый рельеф и продуманный светодизайн — эти ставшие обязательными опции помогают девелоперам превращать свои проекты в настоящие экополысы и выделяться на рынке.

Новый уровень и подход

За последнее десятилетие подход к благоустройству жилых комплексов значительно изменился. Дворы без машин, ранее ограниченные минимальным наполнением в рамках себестоимости проекта, трансформировались в полноценные дворы-парки с масштабными детскими площадками (плейхабами). Сегодня выделение миллиардных бюджетов на реализацию таких проектов благоустройства стало обычной практикой и уже никого не удивляет. За это время архитекторы и девелоперы прошли значительный путь. В начале, когда возник тренд на комфортное благоустройство с использованием нестандартных индивидуальных решений, наблюдалось явное заимствование зарубежных образцов. Однако сегодня ситуация кардинально изменилась. Мы видим тенденцию к тщательной проработке проектов, которые учитывают особенности ландшафта, имеют продуманную дизайнерскую концепцию и расширенный функционал благоустройства. Растет компетенция российских производителей объектов благоустройства, способных реализовать такие проекты, а также ландшафтных архитекторов, которые сами выходят на международный уровень.

Особенно сильно на смену курса повлиял период пандемии. Оказавшись замкнутыми в пространстве своих квартир и жилых комплексов, люди стали остро ощущать важность комфортной и функциональной среды вокруг дома. Это привело к формированию новых требований покупателей недвижимости, для которых благоустройство стало одним из ключевых факторов выбора жилья. По данным исследования компании Garden Group, более половины россиян (54%) обращают внимание на наличие уютного зеленого двора при выборе жилой недвижимости. При этом 19% готовы заплатить больше за покупку или аренду жилья с благоустроенной территорией.

Самые продвинутые девелоперы давно начали обращать внимание, как выразительные проекты благоустройства, особенно с созданием рельефа и развитого функционала для спорта и отдыха, могут повысить не только темпы продаж, но и стоимость квадратного метра — в некоторых случаях на 15–20%. В последнее время девелопмент становится более ответственным по отношению к городской среде, все чаще учитывая влияние своих проектов на городскую инфраструктуру и экологию жилой среды и стремясь к интеграции проектов в природные парковые комплексы, в которых природа и урбанистическая среда гармонично сосуществуют. В таких проектах используются «зеленые» технологии, высаживаются крупные деревья, в отделе применяются природные материалы.

Выше стандартов

Благоустройство не должно ограничиваться простым набором отдельных элементов, а представлять собой продуманную среду, стимулирующую разнообразные формы активности. Например, спортивная зона может включать в себя не только площадку воркаута, но и маршруты с препятствиями, ступе-



Конкурентное преимущество

Как благоустройство повышает привлекательность проектов

ниями и горками, интегрированными в благоустройство. При проектировании общественных пространств необходимо тщательно учитывать расположение детских площадок и других активных зон относительно жилых зданий, минимизируя шум от них. Для этого целесообразно предусмотреть ближе к дому тихие зоны досуга в качестве буферных пространств. Важно также учитывать потребности подростков, для которых часто не хватает специально отведенных мест отдыха, что заставляет их искать развлечения за пределами жилого комплекса. Следует учитывать и вандалоустойчивость всего используемого оборудования, в том числе детского. Пример удачного решения — площадка «Салют» в Центральном парке культуры и отдыха имени М. Горького. Днем здесь можно увидеть детей, играющих на площадке, а вечером — подростков. Это нормальное проявление жизни в городском пространстве.

Необходимо создавать комфортную атмосферу в любое время года. Грамотное озеленение, включающее хвойные растения, позволит создать «зеленый каркас», который будет радовать глаз как летом, так и зимой. В тренде посадка крупномерных деревьев для формирования территории, напоминающей лес.

В современных концепциях особое внимание уделяется водным элементам. Если раньше в проектах использовались только сухие фонтаны, то сегодня активно проек-

тируются ручьи, пруды и озера: помимо своей эстетической привлекательности и рельефности они создают атмосферу спокойствия и умиротворения, а также положительно влияют на спрос и маржинальность продаж.

Создание разноуровневого рельефа позволяет сделать территорию более выразительной и скрыть инженерные сооружения без потери их функциональности. Например, в проекте ТПУ «Минская» одним из ключевых вызовов является сложный рельеф местности: станция расположена в пределах природного комплекса, характеризующегося неровным рельефом с частыми перепадами высот. Этот район находится на северных склонах Воробьевых гор, где чередуются возвышенности и долины. С одной стороны, из-за этого возникают определенные сложности, например, со стилобатами. С другой стороны, неровный рельеф с перепадами высот создает естественный природный эффект, который можно интересно обыграть в дизайне.

Нельзя забывать о светодизайне, который может подчеркнуть индивидуальность объекта. Различные сценарии освещения — от яркого в часы пик до ноансного в ночное время — создают атмосферу уюта и безопасности. К сожалению, некоторые застройщики недооценивают его значение. Нередки случаи, когда грамотный светодизайн преобразил коммерцию первых этажей, увеличивал трафик посетителей и, со-

ответственно, прибыль. Светодизайн должен усиливать и подчеркивать элементы благоустройства.

Наконец, важным аспектом благоустройства является создание уникального элемента, характерного для данного комплекса. Это может быть орнамент, интегрированный в мощение или ландшафт, брендинг комплекса, органично вписывающийся в дизайн территории. Такой подход способствует идентификации жителей с местом проживания и укреплению чувства общности.

Российский потенциал

В последние годы наблюдается значительное развитие отечественного производства в сфере благоустройства. Российские производители малых архитектурных форм не только удовлетворяют внутренние потребности, но и успешно выходят на рынки других стран. На российском рынке появляются качественные детские игровые комплексы, соответствующие современным требованиям девелоперов. Эти комплексы изготавливаются с использованием природных материалов и сложных технологий, обладают легким и воздушным дизайном, обеспечивают безопасность и высокую игровую насыщенность.

Отечественные бренды также заняли лидирующие позиции в производстве покрытий, плиток и мощения. Однако в области озеленения ситуация остается сложной: многие саженцы по-прежнему поступают из европейских стран, где культура садоводства имеет долгую историю. Наилучший посадочный материал, как правило, завозится из Германии и Италии. Тем не менее, в ответ на растущий спрос российские ботанические сады и производители активно наращивают объемы производства. В целом, процесс идет успешно, поскольку девелоперы проявляют активный интерес к отечественным товарам, что связано с необходимостью хеджирования международных рисков.

Таким образом, можно резюмировать, что девелоперы сегодня перешли от стандартных решений к более индивидуальным подходам в благоустройстве территорий. В сегменте жилья премиум-класса уже реализуются уникальные проекты от известных архитектурных бюро, создаются индивидуально изготовленные малые архитектурные формы, масштабные игровые зоны для детей и спортивные комплексы во дворах, появляются новые тренды в озеленении.



АГН-МОСКВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



НОПРИЗ

с.1 Как объяснила Наталья Касперская, минус иностранных продуктов заключается в том, что помимо того, что, как выяснилось, их производители могут в одночасье покинуть российский рынок, информационные технологии принадлежат не тому, кто их покупает, а тому, кто их разрабатывает. «Это такая хитрая особенность современного мира. Это значит, что разработчики могут вложить туда какие-то закладки, то есть какие-то недокументированные функции, про которые они вам не скажут, и которые могут, например, собирать данные с ваших объектов или видоизменять информацию. Особенно системы искусственного интеллекта в этом смысле очень продвинуты — туда вообще можно все что угодно засунуть, они будут давать какие-то совершенно произвольные ответы. Кроме того, как правило, сейчас большинство технологий дает производителю удаленный доступ. Это значит, что производитель может удаленно выключить систему, удаленно может как-то повлиять на нее, удаленно может с ней что-то сделать. По сути, получается, что вы заплатили за систему деньги, а владеет ею другой человек, что довольно нечестно и, кстати, противоречит нашим законам о защите потребителей, но до поры до времени все на это закрывали глаза», — рассказала Наталья Касперская.

Она отметила также, что сейчас, когда российские потребители переходят на отечественные программные продукты, они часто предъявляют к ним претензии и спрашивают, почему русский софт работает кое-как и наши производители не могут его делать так, как, например, компания Microsoft. «Как Microsoft мы не можем сделать, в частности, потому, что до поры до времени все деньги, которые шли на офисный, например, софт (майкрософтовский), уходили за границу прямым потоком, а российским производителям оставались крохи со стола. На крохи со стола можно, конечно, вырастить маленький росточек, но нельзя вырастить здоровую сосну. И вот только когда эти сосны встали и ушли (они, оказывается, умеют ходить), то росточки остались. Они сейчас растут, пытаются, но нужно время», — подчеркнула Наталья Касперская. «Я думаю, нам нужно сейчас вместе объединиться. Здесь мы в одной лодке. Мы, со своей стороны, готовы улучшать и совершенствовать свои программные продукты, но я надеюсь, что вы будете к ним снискоходительны, и мы, в конце концов, добьемся замечательного успеха», — призвала делегатов съезда НОПРИЗ руководитель АРПП «Отечественный софт».

От AutoCAD до ANSYS

Нет зарубежному софту

Более подробно вопросы практического применения российских программных продуктов обсуждались на состоявшемся в рамках деловой программы съезда форуме «Цифровизация архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий». Выступивший на нем с докладом заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Константин Михайлик отметил, что важным этапом цифрового перехода стало утверждение правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства. По словам замминистра, НОПРИЗ примет участие в актуализации СП 333.1325800.2020 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла». Кроме того, он сообщил о данном НОПРИЗ поручении сформировать и передать в Минстрой России перечень наиболее востребованных отечественными проектно-изыскательскими компаниями программных решений и цифровых продуктов, которых достаточно для исполнения профессиональных обязанностей изыскателей и проектировщиков и которые универсальны в использовании.

Константин Михайлик подчеркнул, что подготовка такого перечня является основной задачей, которую надо решить до конца текущего года. Он заявил, что поддерживает мнение о том, что надо законодательно закрепить использование зарубежного софта в проектах с государственным участием и прописать в контрактных требованиях использование только российского ПО. Но чтобы реализовать это, по его мнению, хорошее и абсолютно правильное решение, необходимы поддержка и, самое главное, профессиональное суждение национальных объединений. Поэтому замминистра ждет завершения региональных конференций НОПРИЗ и по их итогам надеется получить линейку ПО, содержащую набор решений, который достаточен и универсален для использования.

Выступивший затем руководитель комитета по информационному моделированию градостроительной деятельности АРПП «Отечественный софт» Михаил Бочаров подчеркнул необходимость создания российских расчетных ТИМ-комплексов, которые должны быть интегрированы с отечественными системами автоматизированного проектирования (ТИМ САПР) по принципу бесшовной передачи и возврата моделей (встроенный калькулятор). Это позволит проектировщикам работать

в одном интерфейсе и подбирать расчетные решения в режиме онлайн. Кроме того, расчетные комплексы должны быть интегрированы между собой для двойной проверки без потерь данных, а также с «проверочными» информационными системами, что даст возможность проектировщикам доказывать свою правоту, например, экспертам в режиме онлайн.

Михаил Бочаров также предложил НОПРИЗ совместно разработать унифицированные правила обмена данными (моделями) между проектировщиками, разработчиками и расчетчиками в виде национального стандарта. Кроме того, он обратился к Национальному исследовательскому Московскому государственному строительному университету с предложением создать национальный центр компетенций (научную базу). Он отметил также положительный опыт Ассоциации развития цифровых решений в сфере стоимостного инжиниринга, ценообразования и технологий информационного моделирования (АРСИТИМ), благодаря которой сметное ПО работает в едином формате, и призвал разработчиков расчетных программ последовать примеру АРСИТИМ.

Страсти по AutoCAD

Последовавшая затем жаркая дискуссия по докладам показала, что многие выступившие на форуме представители профессионального сообщества поддерживают переход на российское ПО, однако форсировать этот процесс, по их мнению, нельзя до тех пор, пока отечественный софт не сравняется по своим пользовательским характеристикам с зарубежным. Тритгером для дебатов на эту тему стало выступление в прениях президента Ассоциации «Содружество проектных организаций» Ларисы Ерёминой, избранной на съезде в рамках процедуры ротации в Совет НОПРИЗ. Она рассказала, что главные инженеры проекта (ГИП), у которых она принимает экзамены по квалификации, используют в своей работе импортные продукты, потому что российские программы, по ее словам, «сырые» — работают медленно и у них много недоработок. Да она и сама со своими коллегами вынуждена использовать разработанную американской компанией Autodesk программу AutoCAD. «Сегодня, когда я обсуждаю договор с заказчиками, они не готовы даже слышать о том, что я крупный промышленный проект сделаю за восемь месяцев. Они говорят — за шесть месяцев, не больше. А как я за шесть выдам на сегодняшний российских продуктов, когда в них куча недоработок, нестыковок?» — недоумевает Лариса Ерёмина. В то же время, студенты, приходящие на практику в ее довольно крупную проектную организацию в Санкт-Петербурге, обучаются в своих вузах и колледжах работать на российском ПО, и поэтому для того, чтобы работать так же быстро, как и другие сотрудники организации, в которой они проходят практику, им приходится допол-



НОПРИЗ

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

нительно учиться на курсах AutoCAD. По-другому не получается, потому что «у нас сроки, мы гоним, и работать на AutoCAD легче», — пояснила Лариса Ерёмина, обращаясь к замминистру.

Однако, по мнению Константина Михайлика, дело просто в нежелании применять российские продукты. По его словам, когда будет создан набор российских продуктов, о которых шла речь выше, он костыли ляжет, но ни одну российскую копейку на иностранный продукт не даст. «И тогда я с огромной радостью приеду в ваше проектное бюро и посмотрю, как вы будете терять контракты, которые оплачиваются бюджетными средствами», — предупредил замминистра.

Впрочем, как пояснила «Стройгазете» Лариса Ерёмина, она не работает по бюджетным контрактам, предпочитая иметь дело с коммерческими заказами: «При работе «по бюджету» возникает столько условий! Неправильно свою функцию заказчик выполняет, неправильные технические задания. У меня пока есть работа, и ее на мою жизнь хватит». А на вопрос, к чему же тогда может привести исполнение обещания замминистра, она ответила: «У бюджета не окажется проектировщиков, которые будут участвовать в тендерах».

Мнения по поводу озвученных в ходе дискуссии позиций разделились. Выступивший от имени российских разработчиков Михаил Бочаров считает, что в AutoCAD много чего нужно еще дорабатывать, и посоветовал Ларисе Ерёминой постепенно переходить на российское ПО, которое имеет ряд явных преимуществ. На что вице-президент НОПРИЗ Алексей Воронцов ответил: «Уважаемые коллеги-вендоры! Дело в том, что мы действительно хотим пользоваться отечественными продуктами. В прошлом году ко мне обратились из Нижнего Новгорода разработчики программного продукта — аналога AutoCAD. Я усадил главного архитектора проектов, не пожалел времени, одна неделя две с ним работала — мы там делали проект, как раз начинали. Она сказала, что можно работать на этом продукте, но его, как правильно отметил Михаил Бочаров, «дополивать» надо. Нужно время, чтобы довести его, чтобы он работал не хуже, чем AutoCAD. Вот в чем проблема! Конечно, автомобиль «Жигули» хороший, когда другого не видел, он едет. Вопрос в том, как он едет», — отметил Алексей Воронцов.

Итог дискуссии подвел Анвар Шамаузафров. Он напомнил о плане совместных с вендорами действий, согласно которому будут системно дорабатываться российские программные продукты, и разъяснил, что замминистра не ставит задачу обязательно завтра перейти на отечественный продукт. «Он говорит о том, что мы должны перейти в течение какого-то времени. А для этого необходимо плотно с нашими вендорами работать. Они готовы. Мы такой план составим», — пообещал президент НОПРИЗ.

«Тяжелый» аналог

Судя по другой дискуссии — вокруг создания российского национального вычислительного комплекса (НБК) для расчетов прочности, устойчивости и деформативности строительных систем, конструкций и оснований — с реализацией этой идеи тоже надо повременить. Выступивший с предложением о создании НБК генеральный директор АО «Научно-исследовательский центр СтаДиО», научный руководитель Научно-образовательного центра компьютерного моделирования уникальных зданий, сооружений, комплексов имени А. Б. Золотова НИУ МГСУ Александр Белостоцкий пояснил, что этот комплекс предназначен для расчета любых зданий, сооружений и конструкций на любые виды нагрузок и воздействия. В настоящее время все основные модули таких вычислительных комплексов, прежде всего так называемые решатели, разрабатываются вне пределов России, и поэтому существует риск их попадания под действие санкций.

При этом «тяжелые» универсальные комплексы на российском рынке до 2022 года были официально представлены тремя ос-



НОПРИЗ

новными поставщиками — разработчиками линейки Ansys, включающей ANSYS Mechanical, SIMULIA ABAQUS и MSC NASTRAN. В России они используются в основном для решения наукоемких задач (в последние годы это задачи научно-технического сопровождения, прежде всего — уникальных, особо ответственных технически сложных объектов строительства на всех стадиях жизненного цикла), а также для экспертизы причин обрушения значимых объектов. Среди российских универсальных комплексов Александр Белостоцкий назвал FIDESYS и LOGOC, который, по его словам, тоже претендует на то, чтобы стать основой для разработчиков НБК. Докладчик также кратко охарактеризовал другие программные комплексы, в том числе объектно-ориентированные («строительные»), исследовательские («некоммерческие») и системы, ориентированные на решение частных задач.

Предложениям о создании НБК, по словам Александра Белостоцкого, не год и не два — пик их активности был 3-4 года назад. Его разработка необходима для обеспечения независимого от внешних факторов и бесперебойного функционирования российской строительной отрасли и может быть выполнена на базе НИУ МГСУ в содружестве с входящими в отраслевой консорциум университетами и фирмами-партнерами.

Создание НБК предлагается в двух вариантах — базовом и расширенном. Разработка первого этапа НБК для расчетного анализа строительных объектов на инженерном уровне потребует минимум 48 месяцев, оптимальный срок — 96 месяцев. При этом минимальная стоимость разработки базового варианта НБК составляет 4-5 млрд рублей, оптимальная — 5,5-6 млрд рублей. Созданный на первом этапе НБК будет предназначен прежде всего для использования в проектных организациях, для «ходовых» проектных расчетов обоснования механической безопасности зданий и сооружений.

Расширенный вариант разработки НБК предполагает минимальный и оптимальный срок — соответственно 96 и 108 месяцев, при этом минимальная стоимость разработки составит 6-6,5 млрд рублей, оптимальная — 7,5-8 млрд рублей. Он должен стать аналогом современных ANSYS, ABAQUS и NASTRAN, которые используются прежде всего в научно-техническом сопровождении уникальных, особо ответственных и технически сложных объектов.

Обосновывая необходимость создания НБК, Александр Белостоцкий заявил: «Программные комплексы, которые мы освоили, верифицировали, валидировали, — ANSYS, ABAQUS, NASTRAN, — с 2022 года не поддерживаются, не продаются и не сопровождаются в России. Да, мы держимся, но, как говорится, все это имеет свой конец. И будет очень печально, если это будет так».

Александр Белостоцкий также представил партнеров, которые согласились участвовать в этой разработке. Пока это две организации —

Техсофт и СтаДиО, но этот список, подчеркнул Александр Белостоцкий, открыт. В то же время, он отметил, что вопрос с финансированием проекта пока не решен.

Но, как оказалось, проблема создания НБК состоит не только в финансах. Выступивший в поддержку разработки НБК директор научно-технических проектов НИУ МГСУ Олег Кабанцев подчеркнул, что созданием этого национального продукта должна заниматься ведущая организация государственного типа. За рубежом эту роль играют, как правило, университеты. «У нас в научных школах меняются поколения, но научная школа в университете остается. И она живет десятилетия, точно так же, как это все было сделано и в ANSYS или в ABAQUS», — считает Олег Кабанцев.

В то же время, прокомментировавший ситуацию ректор НИУ МГСУ Павел Акимов заявил, что держателем данного продукта, если он будет создаваться, могут быть совершенно разные организации. Что же касается МГСУ, то его компетенции в области разработки программного обеспечения очень скромные. «Мы готовы, конечно, участвовать в том, что называется научным сопровождением продукта, но прекрасно понимаем, что наша доля в этом программном продукте совсем не определяющая, хотя важная», — обозначил позицию университета Павел Акимов.

Ректор также отметил, что со временем вернутся западные программные продукты, которые снова можно будет использовать. Он также допустил, что в принципе можно использовать пиратское ПО. «И конечно, мне кажется, такая страна, как Россия, должна иметь собственное программное обеспечение. Уверен, что рано или поздно мы к этому вопросу подойдем положительно. Потому что, прежде всего, когда мы говорим про цифровизацию, всегда вспоминаем технологии информационного моделирования. Здесь у нас действительно большой прорыв произошел. А вот вопросы, связанные с оценкой прочности, строительной механикой, гидродинамикой, всегда остаются в стороне», — отметил Павел Акимов.

В этой связи важное заявление на форуме сделала профессор кафедры робототехники, мехатроники, динамики и прочности машин Национального исследовательского университета МЭИ, научный консультант компании «ЕВРОСОФТ» Елена Позняк: «Во всех этих расчетах кроется глубокая математика, глубокая наука. И разработка такого программного обеспечения — это наукоемкое производство. Для того чтобы создать удобный, надежный, точный программный продукт, необходимо затратить очень много усилий и времени, подготовить толковых специалистов, адаптировать их к этим задачам. Это вопрос очень сложный, поэтому он должен привлекать представителей различных научных школ. То есть для такого производства нужны супервысококвалифицированные кадры».

Елена Позняк сообщила «Стройгазете», что в 2026 году в ФБГОУ ВО НИУ «МЭИ» будет запущена образовательная программа «Математическое и компьютерное моделирование в механике» и начата подготовка программистов со знанием предметной области по строительной механике и вычислительных методов. Она также отметила, что сейчас важно поддерживать уже существующие коллективы разработчиков путем формирования пула актуальных и важных для отрасли научных исследований и специальных заданий. Например, перед публикацией очередного свода правил провести расчетное обоснование и разработать методические указания к нему с примерами расчетов. Думается, Минстрою России и другим ведомствам надо учесть это предложение.

Важны и реестры, и рейтинги

Другой важной темой на съезде стала роль СРО в обеспечении формирования системы допуска на строительный рынок подрядчиков и активизация ими своих контрольных функций. В этой связи Ирек Файзуллин предложил ввести работу системы рейтингования в штатный режим, сформировать полноценный Национальный реестр специалистов за счет ускорения темпов проведения независимой оценки квалификации, разработать единые повышенные требования к членам СРО, исключить случаи неэффективного взаимодействия проектировщиков и заказчиков, приводящие к ошибкам в проектной документации либо к ее существенной переработке.

По этому вопросу президент Национального объединения строителей Антон Глушков рассказал делегатам съезда о совместной работе НОСТРОЙ и НОПРИЗ по совершенствованию системы оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций, в результате которой два нацобъединения объединили свои функционально схожие ресурсы по рейтингованию. В день съезда Антон Глушков презентовал главе Минстроя России пробную версию этой объединенной платформы, позволяющей любому юридическому лицу учитывать всю информацию о выполненных работах, заключенных договорах и их исполнении, специфике и профилю интересующей его компании.

Интеграция реестра СРО НОПРИЗ с АИС «Лавгоскспертиза» позволяет не допускать ненадлежащих лиц к проектированию. Рассказавший об этом начальник Лавгоскспертизы России Игорь Манылов призвал делегатов съезда изменить формальное отношение проектных организаций к членству в реестрах СРО и предоставить им возможность использовать доступ к передовым технологиям, базе типовых решений и компетентному анализу ошибок. «Это, на наш взгляд, и есть основное предназначение СРО, которые должны не только вести реестры специалистов, но прежде всего обеспечивать их всей необходимой базой знаний для работы с проектом и тем самым помогать им быть достойными членами своего профессионального цеха», — считает Игорь Манылов.

СОБЫТИЕ



Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве состоялись главные события водохозяйственного комплекса России — IX Всероссийский водный конгресс и приуроченная к его проведению водохозяйственная выставка VODEXPO. На открытии деловой программы этого представительного форума выступил спецпредставитель президента РФ по природоохранной деятельности, экологии и транспорту Сергей Иванов. В своем приветственном обращении к участникам Конгресса он проанализировал состояние водных ресурсов и обратил внимание на необходимость их эффективного сохранения и использования.

Он напомнил, что только в рамках реализации программы по оздоровлению Волги при непосредственном участии и поддержке Минстроя было построено и введено 123 очистных сооружения, а по линии Минприроды было ликвидировано 13 объектов накопленного вреда, сохранившихся еще с советских времен. Также было построено 182 водоочистных сооружения. На все эти мероприятия было потрачено 108,9 млрд рублей. И это приличные цифры. В целом в сфере экологии и водопотребления по сравнению с «нулевыми» годами есть явный прогресс: введены сотни очистных сооружений, а чистую воду из-под крана уже пьет добрая половина страны.

Вместе с тем, считает спецпредставитель главы государства, именно сейчас особенно важно, чтобы к борьбе за чистую воду подключились буквально все — только так проблемы удастся решить быстрее.

«Мы ставим амбициозные задачи перед государственными структурами. Но в указе президента подчеркивается, что они должны реализовываться всеми — и в том числе частными предприятиями. А они, к сожалению, зачастую не выполняют полностью те требования, которые выдвигаются на законодательном уровне. Финансов на возведение очистных сооружений с их стороны либо нет, либо они их выделяют в небольшом объеме. И от этого, конечно, страдает общее состояние водных ресурсов в регионах», — выразил сожаление Сергей Иванов.

В своем докладе на пленарном заседании конгресса, где обсуждались темы сохранения и эффективного использования водных ресурсов, замминистра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ереско подчеркнул значимость государственных программ, направленных на улучшение водоснабжения и модернизацию коммунальной инфраструктуры. Их насчитывается немало. Их в особенности важную роль играет федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры» в составе нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Сегодня протяженность сетей водоснабжения составляет 583 тыс. километров, и значительная их часть нуждается в модернизации. В этой связи замминистра сообщил о запланированном расширении участия муниципальных образований в федеральном проекте и напомнил о необходимости каж-

Недооцененный ресурс

Участники Водного конгресса сконцентрировались на поиске эффективных механизмов финансового обеспечения проектов



дому субъекту представить комплексные планы в сфере водоснабжения и водоотведения, которые будут реализованы до 2030 года.

По информации министерства, пока в общей сложности утверждено порядка 43 тыс. мероприятий, и их количество в дальнейшем увеличится.

Об опыте решения водохозяйственных проблем рассказал заместитель председателя Комитета по природопользованию Санкт-Петербурга Михаил Страхов. По его словам, в Северной столице стремятся применять комплексный подход к решению водохозяйственных задач, что предусматривает синхронизацию мероприятий по охране водных объектов с другими государственными программами, в первую очередь — направленными на создание комфортной городской среды, а также же с мероприятиями, реализуемыми на межрегиональных водотоках Ленинградской области. Правда, есть и сложности. Так, у города не хватает законодательных прав для реализации мероприятий в сфере берегозащиты. «Следует наделить регионы правом осуществлять полномочия по инженерной защите от разрушения берегов», — выдвинул инициативу представитель Санкт-Петербурга.

Он также обратил внимание на необходимость комплексного решения вопроса поверхностного водоотведения в условиях происходящих климатических изменений. Например, целесообразно дополнительно

обсудить возможность отведения поверхностных сточных вод на рельеф при условии соблюдения выверенного перечня условий.



Сергей МИТИН, первый заместитель председателя Комитета СФ по аграрно-продовольственной политике и природопользованию: «Работа конгресса была направлена на поиск решений по уменьшению загрязнения и очистке водоемов. Наша страна обладает порядка 20% всех мировых запасов пресной воды. И в ходе обсуждений участники конгресса в очередной раз утвердились в необходимости дальнейшей цифровизации процессов по контролю за состоянием водных ресурсов»

Конечно, многие проблемы решались бы быстрее при увеличении финансирования. Но собственных средств у большинства субъектов не хватает. В частности, в целях ускорения реализации мероприятий председатель Комитета по природопользованию предложил включить важнейшую для регионов проблему обращения с донными грунтами, извлеченными в ходе работ по охране водных объектов, в контур федерального проекта «Экономика замкнутого цикла».

Также он выразил коллективное мнение участников Конгресса о целесообразности «окрашивания» платежей за водопользование. «Эта мера в совокупности с использованием предлагаемых дополнительных источников финансирования мероприятий федерального проекта «Вода России» позволит увеличить масштаб и системность проводимых мероприятий», — рассчитывает Михаил Страхов.

Председатель Комитета по коммунальной инфраструктуре и ЖКХ «Деловой России» Лев Горилковский от лица бизнес-объединения выступил с предложениями по изменению регуляторной политики и внедрению в нормативно-правовые акты подхода к выбору материалов для реконструкции и нового строительства объектов инфраструктуры с учетом стоимости затрат на всем протяжении жизненного цикла. На его взгляд, также будет интересно провести эксперимент по строительству объектов по методу «открытой книги» — с фиксацией накладных расходов и четкой рентальной подрядчика, определенной государственным органом, что позволит сократить количество недостроенных объектов.

«Реализация данных предложений поможет приблизиться к выполнению ключевой задачи, поставленной президентом РФ в мае 2024 года, по улучшению качества коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 году в результате реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры», — заявил Лев Горилковский.

Подводя итоги трехдневным обсуждениям, исполнительный директор Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения Елена Довлатова привлекла внимание к недостаткам тарифного регулирования, которые препятствуют достаточному финансовому обеспечению водопроводно-канализационного хозяйства. По ее словам, представителям отрасли все время предлагали быть теми волшебниками, которые при отсутствии денег могут сделать то, что сделать невозможно. Но так продолжаться дальше не может: тарифная стоимость водоподготовки и водоотведения кубометра воды не может быть меньше стоимости порции мороженого.

«Все-таки у меня есть ощущение, что настал момент в сознании людей, когда они поймут, что вода — это дорогой ресурс, к которому нужно относиться с уважением. Ведь как нельзя перехитрить законы физики, так и при отсутствии средств нельзя сделать что-либо материальное. Надеюсь, в конечном счете мы придем к тому, что водная отрасль выйдет из нынешнего состояния недофинансирования. Верю, что рассвет ее впереди», — заключила Елена Довлатова.

ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

На пресс-конференции, посвященной текущему этапу строительства моста через реку Лену в Якутии и его роли в развитии транспортных коридоров Север—Юг и Запад—Восток, первый замминистра РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики Гаджимагомед Гусейнов и председатель правительства Республики Саха (Якутии) Кирилл Бычков рассказали о тонкостях и сложностях строительства моста в условиях вечной мерзлоты, усугубленной сложной гидрологией реки, сделав акцент на значении Ленского моста для Якутии и всего Дальнего Востока и Арктической зоны страны.

Начнем с цифр, которые привел в своем выступлении Кирилл Бычков: мост через Лену увеличит транспортную доступность для населения Якутии с 22% до 87%, а расходы на «северный завоз» сократятся почти на 4 млрд рублей. Все это существенно меняет условия жизни огромного макрорегиона.

Напомним, что через великую сибирскую реку возведено несколько мостов, и все они выше по течению, где река уже и условия для строительства лучше. Есть автомобильный мост в поселке Калчуг, в 2009 году в составе дороги Иркутск—Жигалово у деревни Пономарева в Иркутской области был построен постоянный мост взамен pontонного. В Жигаловском же районе между Жигалово и Тутурой на дороге Жигалово—Магистральный все еще действует pontонный мост. Железнодорожный и автомобильный мосты в Усть-Куте появились в связи со строительством БАМа. А далее на север, в нижнем течении Лены мостов больше нет — только паромные переправы летом и зимники зимой.

«Мост соединит три федеральные дороги: «Колыму» и «Виллой» с автомагистралью «Лена», что обеспечит круглогодичную автотранспортную доступность от Новосибирска до Магадана, — отметил Гаджимагомед Гусейнов. — Это существенно сокращает сегодняшний маршрут — практически на тысячу километров».

Если брать шире, то Ленский мост свяжет Восточную Сибирь с арктическими портами на Северном морском пути (СМП), в том числе через транспортный коридор Иркутск—Магадан, формируя Северный широтный экономический пояс. К тому же появится выход на прибрежные восточные моря не только с юга через БАМ и Трансиб, но и на севере.

Уникальные условия

Спикеры рассказали, что мост через Лену станет одним из крупнейших инфраструктурных проектов в мире, чья уникальность состоит в том, что строительство придется вести в экстремальных климатических условиях — в зоне вечной мерзлоты.

Работы по возведению объекта стартовали в октябре прошлого года после положительного заключения Главгосэкспертизы. По словам Кирилла Быčkova, сейчас они в активной фазе ведутся на обоих берегах реки Лены. Зимние месяцы были использованы для подготовительного этапа: изготовлены арматурные каркасы для свайных труб, а на левом берегу уже забетонированы сваи (в трубы опущены арматурные конструкции и залит высокопрочный бетон), скоро такие же работы будут проведены и на правом берегу. Максимальная длина свай для моста составляет 40 метров (высота 13-этажного здания). Это, конечно, меньше длины особо длинных свай, забитых под Крымский мост, но тоже впечатляет. Всего будет забито 920 свай на 26 опорях.

«На каждом берегу функционируют бетонные заводы, рассчитанные на работу в зимних условиях. Это позволяет производить высококачественный бетон без перерывов в любых условиях, — сказал председатель якутского правительства. — Такая стройка века — это прежде всего мощный драйвер для промышленности и науки, и, конечно, для местных компаний, для местной науки, имеющей огромный опыт строительства в таких условиях. Нет отрасли, которая у нас не была бы затронута этим проектом».



Достояние республики

В Якутии к 2028 году ждут важнейший транспортный объект



Новое слово

В связи с Ленским мостом в строительный обиход вошло новое звучное слово «коффердам» (сложная конструкция из латинского и протогерманского слов) означающее «корзину, создающую преграду на пути водного потока». Это открытая сверху и снизу «корзина», из которой после установки на дно откачивается вода, создавая рабочее пространство для строителей.

Сообщения о том, что якобы в Якутск доставили коффердамы из Тюмени, по сути ошибочны: коффердам в полном сборе транспортировать невозможно, поскольку это большое и объемное сооружение высотой более двадцати метров (глубина Лены близ Якутска), габариты которого не подразумевают транспортировки. В Якутск, на самом деле, доставили металлоконструкции сборки. А необычные бочкообразные штуковины из стали, представленные во всех видеороликах, к самим коффердамам отношения не имеют — это детали будущих свай.

Бурная река

Великая река Лена в списке по полноводности занимает восьмое место в мире. Кроме того, это крупнейшая на планете река, протекающая в районе вечной мерзлоты. Ниже Якутска Лена принимает два своих главных притока — Алдан и Виллой. Эта огромная масса воды, протекая в одном русле, расширяется до трех километров при глубинах от 16 до 20 метров. В тех местах, где она разделяется на несколько русел из-за островов, разлив воды достигает 20-30 километров. Это суровая и своенравная река не только потому, что течет по вечной мерзлоте, но и в районах с самыми экстремальными отрицательными температурами. Якутские морозы формируют особый режим, и ледовые заторы здесь, вероятно, самые мощные.

Особенность крупнейших рек за Уралом еще и в том, что их течение направлено от тепла к холоду — с юга на север, что приводит весной к мощным ледоходам, которые начинаются в верховьях, и вся масса льда и снега напирает на еще не вскрывшиеся русла, вызывая порой катастрофические паводки. На Лене это усугубляется еще и толщиной ледяного покрова. Ледоход здесь доходит до устья лишь в середине июня. И если в среднотечении в обычный год вода поднимается на 6-8 метров, то в низовьях — на 18.

«Паводковая ситуация обуславливает необходимость максимального расстояния между опорами моста. Сейчас пролеты составляют 840 метров, — отметил Кирилл Бычков. — Такое расстояние позволит избежать затора льда и исключит риск затопления прилегающих территорий. Выбранный вариант обеспечивает минимальное изменение русла реки, а также устройство берегоукрепительных мероприятий на левом берегу для защиты населенного пункта от паводка».

Все это создает весьма непростые условия для мостостроителей, которым с особой тщательностью приходится учитывать все местные особенности — сложнейшие гидрологию и геологию, вечную мерзлоту, весенний ледоход и экстремальные перепады температур.

От тоннеля к мосту

К реализации проекта привлечены Сбер, РОСДОРИИ, не говоря уже о контроле со стороны федерального правительства и кабинета Якутии. Последний будет следить особенно пристально, потому что для большей части Якутии это связь региона с «большой землей», а еще потому, что вопрос строительства моста так часто откладывался,

обрастал таким количеством споров, вариантов и спекуляций, что появившуюся реальную возможность его возвести теперь никак нельзя упустить.

Только самых крупных вариантов моста было три. Первым был совмещенный — автомобильно-железнодорожный, он планировался еще в советский период в рамках строительства Амуро-Якутской железной дороги (ветки от БАМа). Правда, не через Нижний Бестях, а у поселка Табага в 15 километрах выше по реке. В девяностые об этих планах забыли. И лишь в 2006 году состоялось межведомственное совещание в Якутске, на котором приняли решение о строительстве трехкилометрового моста на металлических фермах в Табгинском створе. Экономический кризис помешал планам.

Пятью годами позже к вопросу опять вернулись, но с новой идеей — строить совмещенный тоннель под рекой. Почему-то предполагалось, что он обойдется дешевле и будет построен быстрее. К тому же снималась проблема климатических сложностей эксплуатации моста и весенних ледоходов. Но вопрос эксплуатации тоннеля в условиях вечной мерзлоты как-то не очень педалировался.

Во время строительства Крымского моста о переходе через Лену вообще никто не говорил, проект отложили на период после 2020 года. И только в январе 2020-го консорциум Группы «ВИС» и «РТ-Развитие бизнеса» («дочка» «Ростеха») — «Национальная инфраструктурная компания» — победил на конкурсе на строительство автомобильного моста через Лену. А в ноябре 2023 года президент РФ Владимир Путин поручил завершить строительство Ленского моста к 2028 году.



SHUTTERSTOCK/KOTOMBO

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно по инициативе Союза «Тульская торгово-промышленная палата» и при поддержке Министерства жилищного хозяйства и благоустройства Тульской области состоялась выставка-форум «Мой УПРАВДОМ». На ней присутствовали представители управляющих и сервисных компаний, товариществ собственников жилья, лидеры домовых советов и отраслевые эксперты. В ходе мероприятия был затронут широкий круг тем, включая вопросы жилищного управления, цифровизации сферы ЖКХ, взаимоотношений управляющих компаний (УК) с госорганами и многие другие.

Как отметил во вступительном слове председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков, вопросов и проблем в сфере жилищного управления накопилось очень много. «Мы понимаем, что Жилищный кодекс выполняется максимум на 10%, что в нем есть много норм, которые вообще не работают и не дают нам дальше развиваться. И до тех пор, пока не будет научного подхода к сфере жилищного управления, мы так и будем ситуационно латать дыры в законодательстве», — сказал эксперт.

По его мнению, истоки многих сегодняшних проблем уходят корнями в далекое прошлое. И главная историческая ошибка, которая как раз в и предопределила, заключалась в осуществлении поквартирной приватизации. В результате нее был создан огромный отряд собственников, на которых приходится 90% квартир в многоквартирных домах. Но они не понимают до конца, что являются также собственниками всего дома, и самое важное — у них нет достаточного объема средств, чтобы достойно платить за содержание общедомового имущества (ОИ).

Как следствие, собственником дома оказывается своего рода «колхоз», на который жилищное законодательство повесило все, что можно, и прежде всего — ответственность за принятие управленческих решений по дому.

Разбор завалов

Вернуться в прошлое и исправить ошибку тотальной поквартирной приватизации нельзя. Но и в нынешнем виде оставлять ситуацию невозможно. Поэтому надо смотреть в будущее и выстраивать новую модель управления жилой недвижимостью. Концепция ее уже разработана, и в рамках ее реализации надо будет идти по двум направлениям: во-первых, решить, что делать с собственниками жилья и как в домах принимать решения, а во-вторых, все-таки минимизировать последствия массовой приватизации таким образом, чтобы все решения по многоквартирному дому «свести к одному собственнику».

Вперед, к новой модели!

Управление МКД должно стать отдельной сферой экономики

«А для этого следует разобраться с очень многими темами, — считает Андрей Широков. — В частности, прояснить вопрос о том, за что собственник платит». Пока же граждане не понимают, что вносит квартплату за содержание дома, а управляющие организации (УО) никакого отношения к их квартирам не имеют. И поэтому претензии к состоянию своих внутриквартирных систем жилья не обоснованно предъявляют УК и выражают недовольство стоимостью услуг слесарей.

Отметим, что нормальной передачей из владения государства в собственность жильцам ОИ не было. Его просто списали, чтобы не платить за него налоги, но с баланса на баланс ничего передано не было. При этом очевидно, что люди должны совершенно по-другому осознавать, что собой представляет их жилье. Ответственность собственников необходимо самостоятельно лично на собраниях утверждать списки общедомового имущества, но пока во сколько домах они утверждены — это не известно ни Минстрою, ни экспертам.

Отсюда вытекает второе главное направление работы по созданию объекта управления, в том числе это облегчит жизнь УК, страдающую от того, что власти на них навешивают управление чужим имуществом (дворы и междворовые проезды, детплощадки, озеленение и т. д.). «При этом совершенно упускается из виду вопрос, откуда УК возьмут деньги на содержание всех этих объектов», — подчеркивает Андрей Широков.

Эти проблемы не решены, что провоцирует массу конфликтов. Например, в Тамбовской области УК в судебном порядке оспаривают схему благоустройства города, по которой управляющие компании должны за свой счет содержать разнообразные публичные объекты, которые, по идее, должны управляться муниципальной властью. Таких процессов масса по всей России. И пока что во всех историях, когда что-то происходит с общедомовым имуществом на территориях, на детских площадках и т. д., виноваты УК, хотя им все эти объекты не принадлежат. Эта порочная практика привела к тому, что в прошлом году Жилинспекция по стране выставила штрафы УК на 20 млрд рублей, а те заплатили по ним 2 млрд, которые пришлось вывести из средств, идущих на управление жильем.

«Есть три глобальных составляющих: объект, собственники и УК. Мы должны все проблемы в треугольнике между ними еще раз продумать, создать объект управления и пе-

ресмотреть модель функционирования УК. Нужен новый тип УК, которые бы полноценно отвечали за свою деятельность. На рынке не должно быть компаний с уставным капиталом всего в 10 тысяч рублей, которые ни за что не несут финансовой ответственности. Тогда как ресурсные организации — это зона ответственности муниципальной власти», — заключил Андрей Широков.



Сергей КОСТЮЧЕНКО,
председатель Комитета
по предпринимательству
в сфере ЖКХ
Тульской ТПП:
«В прошлом было
совершенно много
ошибок и часто
отсутствовало

взаимопонимание между
управляющими организациями
и собственниками. Но сегодня нужно
смотреть в будущее и постараться найти
такой баланс интересов, который
бы позволил управляющим компаниям
осуществлять свою деятельность
с прибылью, для того чтобы они имели
достаточный объем финансовых
ресурсов для качественного содержания
многоквартирных домов»

Ответственно и бесконфликтно

Выступившая следом директор тульского филиала страховой компании «ВСК» Марина Зотова отметила актуальность темы страхования имущества и ответственности граждан: «Нельзя сказать, что ситуация в экономике и обществе является стабильной. Хотя граждане стали более ответственными по отношению к своему имуществу, многие из них по-прежнему пребывают в неведении по ряду важных моментов. Например, люди, взявшие ипотечный кредит, думают, что у них все имущество застраховано. Но это иллюзия: на самом деле страховка распространяется только на конструктив (стены). Поэтому человек, жилью которого будет нанесен существенный ущерб, получит от государства лишь 50 тыс. рублей. Избегать таких ситуаций поможет использование широкого спектра страховых продуктов, доступных в том числе онлайн». При этом эта тема носит не только индивидуальный характер. Большинство участников мероприятия согласилось с тезисом, что

«по-хорошему, общедомовое имущество надо страховать в обязательном порядке».

Председатель подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью Сусана Киракосян рассказала о том, как по возможности бесконфликтно решать вопросы с операторами связи. Она напомнила, что ровно год назад были внесены изменения в законодательство, установившие, что вход операторов связи в МКД должен осуществляться бесплатно и без решения общего собрания собственников (ОСС). При этом уже имеющиеся в доме старые сети должны быть приведены в соответствие с уточненными в августе прошлого года новыми правилами. Но операторам это не выгодно, им проще проложить новые сети, забыв про старые. И очевидно, что эти проблемы лягут бременем на УК и собственников.

Сусана Киракосян советует жильцам и УК выявить бесхозные сети и соответствующий акт направить операторам связи, чтобы они навести надлежащий порядок. Сделать это надо быстро, так как вскоре ГЖИ будут штрафовать за такие упущения.

«Демонтаж сети при наличии соответствующего оборудования стоит 50-100 тысяч рублей, и собственники могут принять решение об этом и направить его компании связи. Сегодня в 60% домов есть бесхозные сети, и они находятся в зоне риска. Рекомендую обезопасить собственников от дополнительных затрат», — советует Сусана Киракосян.

На форуме были также рассмотрены многие другие вопросы. Руководитель отраслевой интерактивной платформы OkPON Лина Ткаченко и президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость, Никита Чулочников рассказали о деятельности своих структур и пригласили представителей УК к обмену информацией о наилучших практиках управления. Большой интерес у участников вызвал проект Устава МКД. В ходе развернувшейся дискуссии был сформулирован ряд идей по модификации некоторых его положений. Решено, что наиболее интересные предложения форума будут переданы руководству регионального министерства ЖКХ и направлены в Министрой России.

«Сегодняшний форум — это проба пера, он является первым мероприятием такого рода. Надеемся, что событие станет ежегодным», — выразил общее мнение участников обсуждений председатель правления тульского «Центра содействия развитию местного самоуправления» Александр Рогов.



Эффективный бизнес

Торговые центры адаптируются к изменчивому спросу



SHUTTERSTOCK/KOTOMBO

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Торговые центры — самый зависимый от капризного потребительского спроса формат коммерческой недвижимости. Не нравится этот ТЦ — всегда можно пойти в другой. Именно поэтому собственники ТЦ вынуждены постоянно держать руку на пульсе, подстраиваясь и предугадывая интересы аудитории. О том, как это происходит, какие форматы сегодня востребованы, ждать ли сноса старых ТЦ, «Стройгазета» поговорила с управляющим директором Союза торговых центров, организатором форума-выставки MALLPIC Сергеем ПЛАТИЦЫНЫМ.



Сергей Викторович,
современному формату
ТЦ 25 лет. В самом
конце 1990-х появи-
лись «Охотный ряд»,
затем «Атриум», МЕГИ
— и понеслось. И чем
больше, тем лучше. Вер-
шиной, пожалуй, стал са-
мый большой в Европе
внутригородской
«Авиапарк» — 230 тыс.
кв. метров арендо-
пригодной площади.
Потом эпоха гиганто-
мании пошла на спад.
Какие тенденции по
размерам и форматам
новых ТЦ вы видите
сейчас?

За 25 лет формат ТЦ претерпел значительные изменения. С одной стороны, на рубеже веков наблюдался «эффект гигантских объектов», но затем «гигантомания» уступила место более глубокой сегментации и локализации торговых площадей. Сегодня девелоперы все чаще делают ставку на объекты умеренной площади (20-50 тыс. кв. метров), которые оптимально вписываются в городской контекст и обслуживают конкретный район, и на многофункциональность: рынок требует не только торговых площадей, но и сервисов, офисов, развлекательных и даже жилых зон. Такой формат позволяет оптимально использовать территорию и приспособиться к изменчивому спросу. Еще одна тенденция — флексибельность пространства: оно должно легко адаптироваться под новые форматы — от рор-ир-магазинов до коворкинг-площадок.

Девелоперам сегодня наиболее интересны объекты площадью 20-40 тыс. кв. метров в крупных городах. Это позволяет обеспечить баланс между достаточным ассортиментом и экономической эффективностью без избыточности. Конечно, в мегаполисах может сохраняться потребность в «якорных» гигантах, но именно «средние» форматы занимают основную нишу.

Какова обеспеченность ТЦ Москвы и России в целом? Насколько масштабное строительство торговых площадей востребовано?

Насыщенность рынка нельзя оценить однозначно. Например, Москва обладает высокой плотностью торговых объектов, и конкуренция в секторе весьма жесткая. Но при этом спрос довольно стабилен, так как потребительские привычки меняются в сторону более качественного сервиса и удобств.

В регионах же наблюдается разный уровень насыщенности. В крупных городах, как правило, высокое обеспечение, тогда как в среднем и малом городском масштабе часто выступает фаза развития торговых площадей.

Сегодня масштабное строительство ТЦ находится под давлением цифровой трансформации розничной торговли. Гипермаркеты уступают место объектам с уникальными архитектурными и развлекательными решениями. Строительство ориентировано скорее на создание интегрированных центров с развитыми сервисами, чем на простое увеличение торговой площади.

Рынок недвижимости развивается. Не так давно была презентована новая классификация офисных объектов. Нужна ли рынку торговой недвижимости новая классификация ТЦ?

Даже если кто-то не хочет ею заниматься, она нас догонит. Повсюду бум термальных комплексов. На одном из наших мероприятий выступала представитель огромной компании, которая скупает неуспешные торговые центры и переделывает их в термальные комплексы, оставляя там коммерческую составляющую в 15-20 тыс. кв. метров. Куда мы отнесем этот объект? Возможно, новая классификация потому и появится, что многие торговые центры реформатируются.

Существующие ТЦ устаревают. Какие у них перспективы — снос и строительство жилья на их месте, или пощадим и сделаем реновацию? Что нужно поменять в старом ТЦ, чтобы он заиграл новыми красками с точки зрения архитектурно-планировочных решений?

В бизнесе есть три типа компаний. Первый — это те, кто развивается и постоянно думает об обновлении. Второй — те, у которых нет обновления, и они умирают. И третий тип — те, которые думают, что у них все стабильно, но на самом деле просто не замечают, что они тоже устаревают и погибают.

Девелоперы сегодня рассматривают несколько сценариев, и один из них, как и говорю главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, — это снос и переосмысление. В некоторых случаях, особенно если объект не вписывается в текущий городской контекст или его инфраструктуру сложно модернизировать, может идти речь о сносе и замене на многофункциональное здание с жилым компонентом. Такие проекты мы можем увидеть в ближайшем будущем.

Второй вариант — реновация, то есть обновление фасадов, перепланировка внутренних пространств, внедрение современных IT-решений, повышение энергоэффективности. С учетом текущей ключевой ставки обновление фасада — наверное, самый дешевый способ визуально оживить объект.

Чтобы вдохнуть в объект жизнь, можно подумать над архитектурно-планировочным решением. Пространство должно быть более гибким, открытым для интеграции новых функций — от зоны развлечений до коворкинг-центров.

Можно поработать с сервисом для посетителей и вложить в технологичное оснащение — внедрение «умных» технологий для управления пространством, систем адаптивного освещения и климат-контроля, цифровизацию.

Работают девелоперы и с социальным пространством: перепланировка с акцентом на общественные и культурные функции — арт-объекты, выставки, небольшие концертные площадки могут стать ключевыми элементами, позволяющими объекту «ожить».

Системный подход включает в себя и гео-маркетинг. Это важнейший инструмент при работе с клиентским поведением, которое меняется каждые два-три года.

Вот я вернулся недавно из Минска. Во вторник все рестораны и фудкорт полностью забыты — и это все местные люди. Почему? Потому что произошло изменение клиентского поведения в части еды. Конечно, в разных регионах по-разному, но если неэффективный бизнес занимает место, то его нужно сносить, тут Сергей Кузнецов прав. Но что именно построить на этом месте: детский сад, комьюнити-центр, спортивный комплекс, жилье — надо смотреть спрос, гендерный срез, возрастной портрет и много других параметров.

В прошлом году на торговой карте Москвы появился ТЦ «Кузьминки-молл», построенный по программе создания мест приложения труда. Насколько эта практика имеет право быть тиражированной? Стоит ли девелоперам жилья брать этот опыт на вооружение? В каких местах ТЦ могут быть востребованными, в каких — нет? Не получится ли, что все побегут строить торговые центры по этой программе, а они потом будут стоять пустыми? Вообще, есть ли варианты интегрировать строительство ТЦ в городские программы — можно ли представить коллаборацию программы реновации и бизнеса по строительству ТЦ районного масштаба, например?

Проект «Кузьминки-молл» демонстрирует, как комплексное использование ТЦ может стать частью городской инфраструктуры, создавая не только торговую, но и рабочую среду. Такой опыт заслуживает внимания, однако его тиражирование должно быть осторожным: постоянное строительство объектов по этой программе может привести к перенасыщению рынка, если спрос на формат «мест приложения труда» не оправдает ожиданий.

Возможно, есть смысл интеграции с программами реновации: совместное строительство районных объектов, где ТЦ становятся узловыми точками, обеспечивая не только коммерческую активность, но и социальную инфраструктуру. Это позволит уязвлять интересы девелоперов и городских властей.

Как выглядит сегодня рынок ТЦ, почему их продают и покупают?

Основных причин продажи не так много, и одна из них — усталость собственников от бизнеса. Любой предприниматель после 7-8 лет просто устает заниматься одним и тем же, ему хочется попробовать что-то другое. Многие собственники переходят к пенсионному возрасту. Мы знаем достаточно примеров, когда «спящие» собственники торгового цен-

тра живут постоянно в Майами, Лондоне, Турции, Таиланде и только получают свою долю от прибыли.

Другая распространенная причина — конфликт собственников друг с другом, даже если они родственники. Есть пример крупнейшего регионального торгового центра, которым владели два брата и сын одного из них. Двое из получающей прибыли постоянно вкладывали в обновление, в ремонты новых арендаторов, а третий собственник просто получал прибыль и нигде не вкладывал. В конце концов отец с сыном приняли решение о продаже. Такие сложные сделки мы закрывали в Союзе торговых центров.

Мультиформатность недвижимости становится трендом. Какие новые функции могут появляться в ТЦ, помимо уже известных терм, питания, спорта и кино?

Современные ТЦ могут развивать коворкинги и офисные пространства: это позволит привлечь аудиторию, которая ценит возможность работать в комфортной среде в шаговой доступности от дома. Могут получить развитие зоны для образования и тренингов. Малые классы, мастерские, пространства для воркшопов, образовательные центры — все это помогает сделать ТЦ центром жизни района, там появляются медицинские и оздоровительные центры: фитнес-клубы, у которых случился очередной бум, йога-студии, центры альтернативной медицины и даже небольшие клиники, те же термы.

Уже третий год в Сочи проходят выставки-форумы MALLPIC, где обсуждаются последние тенденции рынка. О чем мы услышим этой весной на MALLPIC 5.0? Как вы оцениваете потенциал выставки? Зачем сегодня специалистам ехать туда?

По моим ощущениям, форум MALLPIC уже достигает пиковых показателей узнаваемости. Зачем туда ехать? Я лично там общаюсь с организациями, с кем можно выстроить стратегическое партнерство. Приедут крупные компании, которые уже убедились в том, что у них будет полезное общение. В чем отличие от выставки в Москве? Прежде всего в том, что на MALLPIC действительно заключаются сделки. В Сочи приезжают люди, которые могут с вами подписать договор тут же, потому что время контакта на обсуждение договоров неограниченное. Сколько вы можете общаться на стенде на выставке в Москве? 15-20 минут. У вас не будет там часа, потому что надо бежать дальше. А в Сочи никто не торопится. Если вы с человеком познакомились, начали общаться, у вас время неограниченное. Тот-менеджеры обязаны вернуться с форума с результатом, потому что MALLPIC — это круглосуточный обмен контактами и новыми идеями.



ПРОЕКТ

Следующий номер «Строительной газеты» выйдет 8 мая 2025 года



Оксана САМБОРСКАЯ

В международном конкурсе на лучшую концепцию общественно-делового комплекса у станции метро «Фили», включающего объекты транспортно-пересадочного узла, победу с проектом «Филёвские сады» одержал консорциум — архитектурное бюро Тимура Башкаева и Группа компаний RRG.

По оценке главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, проект-победитель получился изящным и сбалансированным, с выразительной и узнаваемой архитектурой. Здания объединяет стилобат, на котором разместятся общедоступные озелененные пространства.

Площадка расположена в районе активного развития города — на территории «Большого Сити» — и граничит с проспектом Багратиона, который имеет прямую связь с МДЦ «Москва-Сити», Третьим транспортным кольцом и центром Москвы, а также доступ по улице 1812 года к Кутузовскому проспекту (движение из центра).

Одна из двух главных функций проекта — транспортно-пересадочная. С северной стороны в непосредственной близости находится станция «Фили» Филёвской линии метрополитена. Между участками проектирования расположены железнодорожные пути — станции МЖД-1 и аэроэкспресса в аэропорт Шереметьево. Проектным решением предусмотрено строительство объектов ТПУ, которые будут связующим звеном общественно-делового центра, объединят станции МЖД-1 и метрополитена, обеспечат дополнительное пешеходное сообщение между районами Филёвский Парк и Дорогомилово.



Сергей КУЗНЕЦОВ, главный архитектор столицы:
«Комплекс выполнен на высоком техническом уровне, обеспечивает комфортные и быстрые пересадки между метро, МЖД и наземным транспортом. Реализована концепция триединства — функциональность, современность и забота о пешеходе. Благодаря конкурсу удалось нащупать принципиально новый формат городского вокзала, который сочетает в себе разнообразные многофункциональные пространства и качественную архитектуру»

На территории появится высотная доминанта с видом на «Москву-Сити» — офисное здание высотой около 300 метров. Ядром всего комплекса станет здание общественного центра, которое «вырастет» среди садов. «Помимо офисной и общественной инфраструктуры в составе объекта предусмотрены спортивные и фитнес-пространства, разнообразные заведения общественного питания и коммерческие инфраструктурные объекты, которые позволят реализовать концепцию автономного многофункционального центра. Он будет отвечать ежедневным потребностям как офисных резидентов, так и пассажиров, совершающих комфортные пересадки на данном



Висячие сады ПО-МОСКОВСКИ

ТПУ в Филях станет новым типом городского вокзала



ТПУ», — комментирует ретейл-составляющую нового проекта основатель и управляющий партнер компании RRG Денис Колокольников.

Также здесь могут расположиться концертный зал, музей, детский центр или другая важная для города инфраструктура. Общая площадь застройки составит 224 тыс. кв. метров недвижимости.

Тимур Башкаев называет предложенное его бюро решение идеалом вокзала в мегаполисе: это яркий образ, отражающий принципы и энергию современного города, в котором комфорт и безопасность пассажиров сочетаются с высокой плотностью застройки, активным общественным, в том числе и «зеленым» пространством, большим числом мест приложения труда. «На земле это городские транспортные коммуникации, на кровле — общественные открытые сады, а над ними возвышается офисная башня. Таким образом удается одновременно создать высокую плотность застройки и высочайшее качество городской среды», — рассказал Тимур Башкаев.

По словам представителя инвестора, директора АО «Новая концессионная компания» Дениса Янева, «финалисту удалось полностью воплотить наше видение, показать в представленном проекте динамику и энергию мегаполиса, при этом внести в него экологичность. А главное, что все конструктивные решения реализуемы и финансово состоятельны».

Напомним, что в международном конкурсе приняли участие арт-группа «Камень», архитектурная мастерская Алексея Ильина, «Град-транспроект» «Проект-2018», «Бюро Ви», «Хайлайт архитектура», архитектурные бюро «Студия 44», Asadov, Steel, Trust, Urbicon и «Со. Здание», АО «НФ Групп», группа компаний «Маркс», «ИНПИ» и «Подземпроект», архитектурная группа «А-Га», «Горпроект» и CORE.

Конкурс инициирован АО «Новая концессионная компания» при поддержке Москомархитектуры. Оператор конкурса — Институт Генплана Москвы.