



Издается  
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021  
Journalist of the year in real estate



# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№34 (10712) 9 сентября 2022

## Учиться пригодится

В России реализуется  
программа создания  
кампусов

Белла МИНЦ

1 сентября Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение на строительство кампуса «Кантиана» в Калининграде. Кампус войдет в линейку кампусов мирового уровня, которые создаются по поручению президента РФ. При этом до 1 декабря на стадии строительства должно быть не менее трех проектов. О ходе работ по проектированию университетских кампусов «Стройгазете» рассказал председатель Совета директоров Градостроительного института «Мирпроект» Андрей ШИШКИН.

«СГ»: Андрей Викторович, в рамках каких федеральных программ создаются университетские кампусы? Почему появилась такая необходимость?



**Андрей ШИШКИН:**  
Работа по созданию сети университетских кампусов мирового уровня (студенческих городков нового типа) ведется в рамках национального

проекта «Наука и университеты» в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1268 «О реализации проекта по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) с применением механизмов государственно-частного партнерства и концессионных соглашений». Необходимость в создании кампусов связана с тем, что материально-техническая (в особенности лабораторная) база российских федеральных университетов сильно изношена. В советские и постсоветские годы студенты после окончания вуза трудоустроивались по распределению. Сейчас университеты стремятся закрепить своих выпускников на рабочих местах в своем регионе. Для этого создаются лабораторные корпуса и технопарки, в которых начинающие специалисты могут получить первый опыт работы. Подготовка площадок для исследований и мест для будущего трудоустройства происходит совместно с системообразующими предприятиями субъекта РФ.

Окончание на с. 4

## Ярко. Как всегда

В Московском государственном строительном университете прошел День знаний



Владимир ТЕН

Поздравить новых студентов в кампус Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) приехали представители министерств и ведомств, общественных организаций, выпускники вуза разных лет, родители первокурсников.

Приветственный адрес собравшимся прислал глава Минстроя России РФ Ирек Файзуллин: «Примите мои поздравления с Днем знаний и началом нового учебного года! 1 сентября — это особенный день для каждого из нас и настоящий праздник для тех, кто впервые услышит школьный звонок. Современное российское образо-

вательное учреждение — это высокотехнологичный центр, в котором каждый обучающийся может реализовать свой потенциал и открыть в себе новые таланты. Эргономичные рабочие места, новейшее оборудование, многофункциональные спортивные и рекреационные залы — все это делает наши школы, университеты и детские сады такими, где действительно хочется учиться. Со своей стороны, Минстрой России делает все необходимое для того, чтобы учебное заведение стало вторым домом для каждого из обучающихся и не только обеспечивало эффективный образовательный процесс, но и дарило яркие эмоции. Подготовка квалифицированных специалистов — это основа любой отрасли. Наше министерство ведет комп-

лексную работу по развитию кадрового потенциала строительной отрасли. Совместно с Консорциумом строительных вузов прорабатывается создание возможностей для самореализации и развития карьеры в профессиональной сфере. Безусловно, День знаний — это праздник учителей и преподавателей, тех, кто посвятил свою жизнь благородному и важному делу — обучению и воспитанию будущих достойных граждан нашей страны, образованных и творчески мыслящих профессионалов. Желаю всем успеха в освоении новых знаний и навыков, увлекательного обучения и отличных результатов в учебе! С праздником».

Окончание на с. 2

## НОВОСТИ

Поведенческая модель потребителя:  
мнения экспертов с.10

## КОРОТКО

## ОСЕННИЙ ПОРЯДОК

Специалисты Комплекса городского хозяйства Москвы благоустроили к 1 сентября 200 гектаров территории 200 образовательных учреждений во всех административных округах. «Оборудовали более 740 современных детских площадок и около 100 зон для воркаута, привели в порядок почти 80 футбольных полей и межшкольных стадионов, обновили существующие пешеходные дорожки и проложили новые, поставили уличную мебель, провели дополнительное озеленение, в школьных дворах установили свыше 3 300 энергоэффективных фонарей», — сообщил заместитель мэра Петр Бирюков.

## ЭКСПЕРТНОЕ

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Орле состоялось 101-е заседание Экспертного совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере. В заседании под председательством главы ЭС Алексея Белоусова приняли участие 23 члена совета, а также заместитель губернатора Орловской области по развитию инфраструктуры Владимир Ивановский и координатор НОСТРОЙ по ЦФО Алексей Подлущкий. В ходе заседания эксперты утвердили заключения на ранее рассмотренные проекты нормативных правовых актов. Так, ЭС НОСТРОЙ по итогам обсуждения изменений в законодательство в части освобождения от обязанности по внесению взноса в компенсационный фонд при смене юридического адреса и переходе в другую СРО решил продолжить работу над экспертным заключением, при этом дополнив состав соответствующей рабочей группы.

## ПОДОРОЖАНИЕ

## ПРОДОЛЖИТСЯ?

По итогам августа стоимость однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья Москвы снизилась на 0,7%, до 277,4 тыс. рублей за кв. метр, двухкомнатных — на 0,9%, до 268,5 тыс., трехкомнатных — на 2%, до 265,8 тыс.; при этом новостройки в «старой» Москве подорожали на 0,7%, до 353,9 тыс. рублей за «квадрат», в Новой Москве — на 1,2%, до 233 тыс., в Подмосковье — на 0,4%, до 171,8 тыс., отмечает «Инком-Недвижимость». В аналитическом центре «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» уточнили, что средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в «старой» Москве снизилась на 1,1%, до 259,6 тыс. рублей, в Новой Москве — на 0,4%, до 202,2 тыс., в Подмосковье — на 0,2%, до 152,1 тыс.

## НЕСМОТРЯ

## НА ВАКАНСИЮ

Девять коворкингов общей площадью более 11 тыс. кв. метров открыто в Санкт-Петербурге с января, анонсировано открытие до конца года еще девяти общей площадью 8 тыс. кв. метров, сообщили в компании Knight Frank St. Petersburg. В городе уже функционирует 63 коворкинга общей площадью 54,2 тыс. кв. метров на 9 тыс. рабочих мест (1,4% от общего объема рынка качественных офисов). В августе в сетевых коворкингах доля свободных рабочих мест составила 23%, в большинстве несетевых — 30%.



## Ярко. Как всегда

с.1

Зачитали студентам, аспирантам и преподавателям главного отраслевого вуза страны и поздравление президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, отметившего, что МГСУ — университет с удивительной и богатой историей, с высокопрофессиональным преподавательским составом, с насыщенной студенческой жизнью. «Профессия строителя испокон веков является одной из самых почетных и востребованных в мире. А потому студенты-первокурсники, начинающие свою учебу в МГСУ, могут быть уверены в своем профессиональном будущем. Преподаватели и студенты вносят свой вклад в процесс развития и модернизации российской высшей школы. От вашей поддержки, смелости и инициативности, творчества и ответственности зависит успех преобразований, которые обеспечат России достойное место в мировой системе знаний и инноваций! От всей души поздравляю весь профессорско-преподавательский состав, сотрудников и студентов университета! Желаю творческих высот и непрекращающегося вдохновения, реализации множества самых смелых проектов! Счастья, удачи и профессионального роста, учитесь и работайте с удовольствием! В добрый путь, в новый учебный год!», — напутствовал собравшихся глава профильного нацобъединения.

А уже на площадке перед Центральным корпусом НИУ МГСУ, где прошла торжественная линейка, посвященная празднованию начала учебного года, непосредственно обраща-

ясь к студентам в очном формате, заместитель главы Минстроя России Константин Михайлик эмоционально поздравил студентов университета с началом учебного года, сказав: «Сегодня начинается один из лучших этапов в вашей жизни. У НИУ МГСУ колоссальная история. Вам выпала возможность учиться у высококлассных профессионалов, которые своими руками создавали строительную отрасль. Профессия строителя — созидательная. Это значит, что через несколько лет именно от вас будет зависеть будущее нашей страны. Дорожите теми знаниями, которые подарит вам университет, теми друзьями, которых вы обретете за время учебы. Уверен, впереди вас ждет светлое будущее!»

Следом слово взял ректор НИУ МГСУ Павел Акимов: «Дорогие друзья, уважаемые коллеги, наши дорогие первокурсники! 1 сентября — это традиционный праздник, когда поздравляют тех, кто учит, и тех, кого учат. Я хочу поздравить вас с Днем знаний, с тем, что вы поступили в наш университет. Перед вами открывается новая, студенческая жизнь, и вы сделали правильный выбор: наш университет имеет вековые образовательные традиции подготовки высококлассных специалистов. МИСИ-МГСУ — это ведущие научно-педагогические школы в области строительства, это уникальная инфраструктура — научная, образовательная и спортивная. Это участие в программе стратегического академического лидерства «Приоритет-2030». Учеба в МГСУ позволит вам сформироваться как специалисту-профессионалу и как разносторонней многогранной личностью».

## Новый взгляд

В Ярославле в градостроительном форуме впервые приняли участие студенты

Евгений ТОРГАШОВ

В Ярославле прошел III градостроительный форум под названием «Градостроительство: новый взгляд», организованный правительством области. В этом году мероприятие приобрело новый формат: его главными участниками стали студенты местных вузов. «Региону нужны новые идеи, инициативы, новые взгляды, которые могут быть систематизированы и в дальнейшем интегрированы в нашу текущую деятельность», — обосновал изменение программы форума директор областного департамента строительства Виктор Жучков.

Еще за полгода до его проведения инициативным студенческим группам было предложено поработать над проектами по пяти на-

правлениям: «Экология города», «Эстетика города», «Умный город», «Новая логистика: транспортная система города», «Инфраструктура для спорта и ЗОЖ». К работе с каждой группой были привлечены опытные наставники. Обсуждению и защите этих проектов в тематических секциях и были посвящены два дня работы форума. А по его итогам были отмечены лучшие достижения.

Студенты Ярославского госуниверситета им. П.Г. Демидова победили в двух номинациях. В категории «Экология города» лучшим стал проект создания экологического культурно-просветительного парка на территории усадьбы Коковцевых. В категории «Умный город» демидовцы победили благодаря созданию приложения для «умного» туризма с функцией дополненной реальности Tip AR; это приложение также завоевало приз зрительских симпатий.

В номинации «Инфраструктура для спорта и здорового образа жизни» эксперты выделили проект студентов Ярославского педуниверситета. В качестве лучшей в направлении «Эстетика города» была выбрана работа по преобразованию ярославского Тверицкого

>150  
тыс. профессионалов

для строительной и смежных отраслей было подготовлено в стенах МИСИ-МГСУ с 1921 года

Тепло поздравил первокурсников с Днем знаний почетный президент НИУ МГСУ Валерий Теличенко: «Сегодня вуз называется не просто МГСУ, мы еще и Национальный исследовательский университет. Это говорит о том, что мы входим в число лучших университетов России! Все, чем обладает сегодня университет: образовательная, научная, социальная и культурная базы — все это принадлежит вам. Сегодня важно быть не просто высококлассным специалистом, а разносторонним профессионалом, владеющим новыми технологиями, в том числе информационными, технологиями обеспечения безопасности. Эти технологии важны для вашего полноценного образования, чтобы вы могли пользоваться ими в будущей работе. Я хочу сказать, что вы и ваши родители сделали совершенно правильный выбор — профессия строителя, созидателя, зодчего — это сегодня очень востребованная профессия. Позвольте пожелать вам успехов и всего наилучшего на большом творческом пути! В добрый путь, коллеги!»

С Днем знаний студентов строительного университета также поздравили представители правительства Москвы, Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Российского союза строителей (РСС), Всероссийского общества защиты прав потребителей образовательных услуг и другие.

После торжественной части и напутственных слов студентам-первокурсникам были представлены руководители различных подразделений НИУ МГСУ. Прошла презентация университетских клубов и активов, в которых студенты могут развивать творческие способности. Волонтеры, члены «Интерклуба», бойцы студенческих строительных отрядов (ССО) выходили на сцену со своими флагами и атрибутикой.

Одним из самых волнующих для первокурсников моментов церемонии стало принятие «Клятвы первокурсника», когда новоиспеченные студенты рассказывали о своем стремлении учиться в НИУ МГСУ и клялись стать профессиональными инженерами-строителями и трудиться на благо Родины.

День знаний завершился массовым флешмобом «Триколор», в рамках которого первокурсники с помощью специальной атрибутики образовали гигантский российский стяг, который с высоты снимал квадрокоптер.

## Справочно

■ В Ярославской области в рамках комплексного развития территорий определены 12 площадок общей площадью 327 гектаров с градостроительным потенциалом 1,5 млн кв. метров, из которых 1,25 млн кв. метров — будущая жилая застройка.

бора, берега реки Которосль и жилой застройки спальных районов.

«Людам для жизни в городах нужны не только современные дома, но и развитая инфраструктура, безопасная, красивая и удобная среда обитания. Для ее создания необходимы интересные и свежие идеи. И работы студентов показали, что такие идеи есть, — сказал заместитель председателя областного правительства Виктор Неженец. — По итогам форума мы планируем подготовить большой доклад, в котором предложим правительству несколько студенческих проектов для реализации через гранты, федеральные и региональные программы».



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

НОВОСТИ

Алексей ТОРБА

## Земля восходящего солнца

На ВЭФ-2022 обсудили новые перспективы строительства на Дальнем Востоке



СТАНИСЛАВ КРАСНИЛЬНИКОВ / ФОТОКОМПЕТЕНТНОСТЬ ТАСС

В ходе рабочей поездки в Камчатский край президент России Владимир Путин 5 сентября провел в режиме видеоконференции совещание по вопросам долгосрочного социально-экономического развития Петропавловск-Камчатского городского округа. Глава государства, открывая совещание, напомнил его участникам, что на прошлогоднем Восточном экономическом форуме (ВЭФ) шла речь о необходимости подготовить стратегические планы развития 25 городов Дальневосточного федерального округа (ДФО). В основу этих программ должен быть положен комплексный, системный подход к повышению качества жизни людей на этих территориях. Должны быть спланированы и построены новые жилые кварталы и общественные пространства, объекты здравоохранения, образования, культуры, другой социальной инфраструктуры, решены экологические проблемы и широко внедрены «зеленые» технологии, созданы современные качественные рабочие места.

Президент отметил, что с этой целью за последнее время были запущены целый ряд инструментов территориального развития, в том числе инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК) и субсидируемые облигации «ДОМ.РФ». Эти механизмы, включая дальневосточную концессию, будут в полной мере задействованы для реализации городских мастер-планов, на эти цели кабмин определит четкие лимиты финансирования. Уже разработаны проекты стратегических планов развития 23 дальневосточных городов, которые будут доработаны с учетом общественного обсуждения.

В свою очередь, губернатор Камчатского края Владимир Солодов рассказал об основе мастер-плана Петропавловска-Камчатского, включающей стратегию экономического развития города, создание новых рабочих мест в современных отраслях, социальный сервис и концепцию градостроительного плана. В ходе подготовки мастер-плана были проведены массовые опросы жителей, показавшие, что

важнейшим фактором оттока населения из Петропавловска-Камчатского, с 1990 по 2020 год потерявшего 35% своего населения, является состояние городской среды: горожане не имеют удобного доступа к бухте и сопкам, поскольку они «отрезаны» устаревшими и заброшенными промышленными предприятиями, сконцентрированными вдоль всей акватории. В результате реализации мастер-плана сопки должны стать общегородской достопримечательностью, а океан — включен в городское пространство. Уже подготовлены площадки под новую комплексную застройку для возведения 407 тыс. квадратных метров жилья, которые сейчас отрабатываются через механизмы, реализуемые правительством РФ, в том числе «Дальневосточный квартал» и «Стимул».

На следующий день Владимир Путин в режиме видеоконференции встретился с модераторами ключевых сессий седьмого ВЭФ.

Накануне они провели дискуссии по важнейшим направлениям развития не только Дальнего Востока, но и всей страны, в ходе которых обсуждались актуальные вопросы строительства. Так, на сессии «Путешествие на Восток: возможности для инвесторов и туристов» глава Минстроя России Ирек Файзуллин рассказал о создании обеспечивающей инфраструктуры для развития туризма в стране, в том числе путем распределения субсидий регионам. Регионы в рамках федерального проекта «Развитие туристической инфраструктуры», входящего в состав нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства», могут получить субсидии для создания необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры, инвесторы — реализовать инвестпроекты и осуществить разработку мастер-планов туристических территорий. Другим механизмом по созданию инфраструктуры Дальнего Востока яв-

48  
тыс. семей

приобрели новое жилье с помощью «дальневосточной ипотеки» по ставке 2%

ляется ИБК на общую сумму 31 млрд рублей, благодаря которому планируется построить 73 объекта, в том числе транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, а также дорожного строительства и промышленных парков. Как сообщил министр, в части средств ФНБ 10 регионов ДФО представили 12 заявок на общую сумму 8,2 млрд рублей. Он также отметил, что Минстроем для развития туристической инфраструктуры и создания благоприятных условий жизни граждан реализуется федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», в рамках которого в 2022 году в ДФО планируется благоустроить 685 территорий.

А на другой сессии в рамках ВЭФ-2022 «Строительство: быстро, качественно, много» первый заместитель министра по развитию Дальнего Востока и Арктики Гаджимагомед Гусейнов, сославшись на слова Ирека Файзуллина о том, что строительный рынок ДФО не упал благодаря льготной ипотеке, предложил поддержать инициативу Минвостокразвития РФ о продлении дальневосточной программы до 2030 года. Это предложение поддержали и другие участники дискуссии, а позже на этот счет высказался и глава государства: «Программа рассчитана до 2024 года, а учитывая востребованность и эффективность, предлагаю ее продлить как минимум до 2030 года. Надеюсь, что дальневосточники это тоже оценят».

## Упаковка ИЗ ОТХОДОВ

В Подмосковье появится крупнейший в стране завод по переработке пластмасс

Алексей ЩЕГЛОВ

Компания «РТ-Инвест» приступает к строительству производственного комплекса по переработке вторичных полимеров. Местом его размещения выбрана территория особой экономической зоны «Кашира» на юге Московской области. Уже получены все разрешения на реализацию проекта и строительная техника вышла на площадку. Корпуса будущего производства разместятся на территории около 33 тыс. кв. метров. Оператором проекта выбрана компания «ПластоС», занятая в сфере производства полимерной продукции (в основном упаковки).

Входящая в госкорпорацию «Ростех» компания «РТ-Инвест» является драйвером по созданию в России комплексной системы обращения с отходами. За свой вклад в формирование системы переработки твердых коммунальных отходов (ТКО) в Подмосковье компания была в июле удостоена премии стран БРИКС за достижение целей по устойчивому развитию (BRICS Solutions for Sustainable Development Goals Awards 2022). Она была вручена в категории «Защита окружающей среды и использование чистой энергии». Многие из инвестиционных инициатив «РТ-Инвеста» реализуются в рамках нацпроекта «Экология». Ранее на территории Татарстана и Московской области уже были созданы аналогичные производства по переработке полимеров. Новый комплекс под Каширой превзойдет их по производительности и станет крупнейшим в стране.

«Мощность завода составит более 108 тыс. тонн вторичных полимеров в год, что вдвое больше, чем у других существующих или планируемых к запуску предприятий в России. Инвестиции в проект оцениваются в 14 млрд рублей. Результатом проекта станет превращение отходов из пластика во вторичное сырье для изготовления новой продукции. Кроме того, на предприятии смогут получить работу порядка 300 местных жителей», — сообщила заместитель председателя правительства, министр инвестиций, промышленности и науки Московской области Екатерина Зиновьева.

Специализацией нового производства станет изготовление вторичных гранул полиэтилентерефталата (в-ПЭТФ). Их качество будет соответствовать требованиям, предъявляемым к полуфабрикатам, пригодным для производства пищевой упаковки. Всего завод «РТ-Инвеста» планирует выпускать 40 тыс. тонн в-ПЭТФ, 24 тыс. тонн пластиковых хлопьев (ПЭТ-флекс) и 16,2 тыс. тонн вторичного полиэтилена высокой плотности (в-ПЭВП). Запуск производства запланирован на 2023 год.



МАКСИМ МИШИЦ, ПРЕСС-СЛУЖБА МЭР И ТРИВЕРИТЕТСКОГО ЦОС/АИФ «МОСКВА»

## ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ИЗ ТУРЦИИ

Kalekim



- Клеи
- Гидроизоляция
- Затирки
- Промышленные полы

Европейские стандарты качества

Сертификаты РФ

Доставка со склада в МО от 1 дня



Официальный дистрибьютор

ОАО «МАКСМИР»

(495)-755-77-70

maxmir@maxmir.ru

www.maxmir.com



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**МАКСМИР**

## ИНТЕРВЬЮ

с.1

Формирование университетского кампуса предполагает организацию трех процессов: проживания, образования и трудоустройства. Современный подход подразумевает помимо реновации комплекса общежитий обновление научно-технологической базы университета и создание в составе кампуса технопарка, где будут сформированы рабочие места и открыты вакансии для молодых специалистов. Такая стратегия позволяет удержать на территории талантливых и перспективных студентов, в том числе иногородних. Это важно, потому что миграция студенческого сообщества из региональных вузов в крупные города очень велика — уезжает больше половины студентов. Чтобы молодые люди оставались в регионе, необходимо обеспечить им комфортные условия для проживания и возможности для трудоустройства, в том числе на базе научно-лабораторного комплекса вуза.

**«СГ»:** Университетский кампус — это ведь плюс не только для вуза. Что создание кампуса дает городу и региону?

**А.Ш.:** Кампус — это комплекс зданий и сооружений от 100 до 250 тысяч квадратных метров. Создание таких масштабных знаковых объектов сильно влияет на развитие городского пространства, транспортного каркаса и т. д. Вокруг кампуса возникают различные инфраструктурные объекты, улучшающие качество городской среды, — парки, бульвары, кафе и рестораны, точки стрит-ритейла. Это очень масштабные и государственно значимые проекты. По подсчетам «ВЭБ.РФ», за 15 лет целевой эксплуатации кампусов в бюджеты разных уровней должно быть получено примерно 70 млрд рублей подоходного налога.

**«СГ»:** Как финансируются такие крупные проекты?

**А.Ш.:** В большинстве случаев, хотя есть исключения, формируется механизм государственно-частного партнерства с привлечением концессионера, субъекта РФ и федерального капитального гранта от правительства РФ. Публичным партнером, как правило, выступает правительство субъекта Российской Федерации, а частным — компания, специализирующаяся как концессионер на строительстве и эксплуатации объектов образования и инфраструктуры и привлекающая заемное финансирование от государственных банков. Реализация подобных проектов требует инвестиций в среднем от 10 до 25 млрд рублей, доля капитального гранта в инвестиционной модели составляет порядка 60% от общей суммы капитальных затрат, остальные 40% — вложения субъекта РФ и частного инвестора.

Концессионер формирует инвестиционную модель таким образом, чтобы проект был для него максимально выгодным. Часть дохода частного инвестора составляет выручка, полученная от студентов дневного отделения, оплачивающих проживание в общежитии. Другую часть выручки формируют лаборатории, которые помимо образовательного процесса продают свои услуги на рынке. Кроме того, на территории технопарка располагаются арендные площади, которые сдаются резидентам, торговым и сервисным компаниям. Срок окупаемости проектов составляет около 20 лет.

**«СГ»:** Кто управляет имущественным комплексом кампуса?

**А.Ш.:** В соответствии с федеральным законом о концессионных соглашениях №115-ФЗ, на период строительства и эксплуатации объекта создается проектная компания, которая финансируется банком с опережением и управляет имущественным комплексом с момента подписания соглашения до полной окупаемости. По достижению окупаемости имущество возвращается в собственность федерального университета.

**«СГ»:** В какие сроки планируют построить университетские кампусы?

**А.Ш.:** В среднем срок строительства составит 3-5 лет в зависимости от графика производства работ, предусмотренного в каждом



МИРПРОЕКТ

## УЧИТЬСЯ ПРИГОДИТСЯ

конкретном проекте. Первые очереди должны быть сданы уже в 2024 году. Восемь проектов, отобранные для реализации по заявкам прошлого года (в Уфе, Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Москве, Томске и Калининграде), насколько мне известно, планируется запроектировать до 2023 года. 1 сентября Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение по проекту кампуса БФУ им. Канта в Калининграде, разработанному нашим Градостроительным институтом. Его строительство начнется в самое ближайшее время.

**«СГ»:** Расскажите о вашем опыте создания концепций и проектирования кампусов — какие есть особенности, сложности, подводные камни?

**А.Ш.:** У нас самый большой на рынке опыт в области проектирования университетских кампусов. Командой Градостроительного института «Мирпроект» разработаны архитектурно-градостроительные концепции 13 кампусов в 12 субъектах РФ, в числе которых кампус Сахалинского государственного университета, вторая очередь кампуса Дальневосточного федерального университета на острове Русском во Владивостоке, кампусы Российского университета дружбы народов, Московского государственного строительного университета, Московского физико-технического института, а также межвузовские кампусы в Хабаровске, Перми, Иркутске, Архангельске, Тюмени, Нальчике и Улан-Удэ.

Каждый проект кампуса уникален. Да, есть какие-то общие подходы, в основном связан-

ные с организацией образовательного процесса, но с точки зрения замысла и позиционирования мы не можем пользоваться шаблонными решениями: любой университет стремится к некоему уникальному позиционированию по отношению к конкуренту в соседнем регионе, как и каждый город и субъект Российской Федерации стремится к некоей уникальности архитектуры, градостроительных и компоновочных решений.

**«СГ»:** Чем отличаются кампусы в разных регионах друг от друга?

**А.Ш.:** Если сравнить два кампуса в соседних регионах, например, хабаровский и сахалинский, то можно сказать, что они принципиально разные. Первое отличие — по специальностям. На Сахалине традиционно развивается нефтегазовая промышленность, а в Хабаровске — машиностроение, авиация, судостроение и креативная индустрия. Кроме того, есть межвузовские кампусы, когда несколько университетов со своими сложившимися экосистемами объединяются для развития студенческого городка с общежитиями (Хабаровск), а есть базирующиеся на одном университете (Южно-Сахалинск, Калининград).

**«СГ»:** Регионы, которые подали заявки на создание кампусов в августе, представили различные концептуальные решения. Расскажите об участии вашей компании в подготовке этих решений.

**А.Ш.:** Мы с опережением формировали концептуальные решения и проводили предпроектные работы для нескольких проектов кампусов, которые были заявлены на получение грантов в прошлом и в этом годах. Градостроительный институт участвовал в формировании идеи проекта и выступал в качестве консультанта по градостроительным, архитектурным и технологическим вопросам. Кроме того, опираясь на свое понимание специфики девелоперского бизнеса, мы проводили работу с потенциальными концессионерами и выступили в роли интегратора между органами власти, вузами и инвесторами.

**«СГ»:** По каким критериям будет приниматься решение о выделении бюджетных средств на создание кампуса в том или ином регионе?

**А.Ш.:** Критерии прописаны в постановлении №1268. «ВЭБ.РФ», выступающий в роли агента правительства России, проводит первичную оценку проектов с точки зрения состоятельности инвестиционной модели. Минстрой в свою очередь отвечает за оценку с точки зрения качества градостроительных и архитектурных решений. Министерство науки и высшего образования Российской Федерации действует в качестве интегратора и компилирует эти оценки. Решение о присвоении капитального гранта принимается межведомственной комиссией по сумме баллов.

**«СГ»:** Как история вуза раскрывается в проектах кампусов — в оформлении фасадов, аллей, памятников и т. д.? Приведите примеры из вашего опыта.

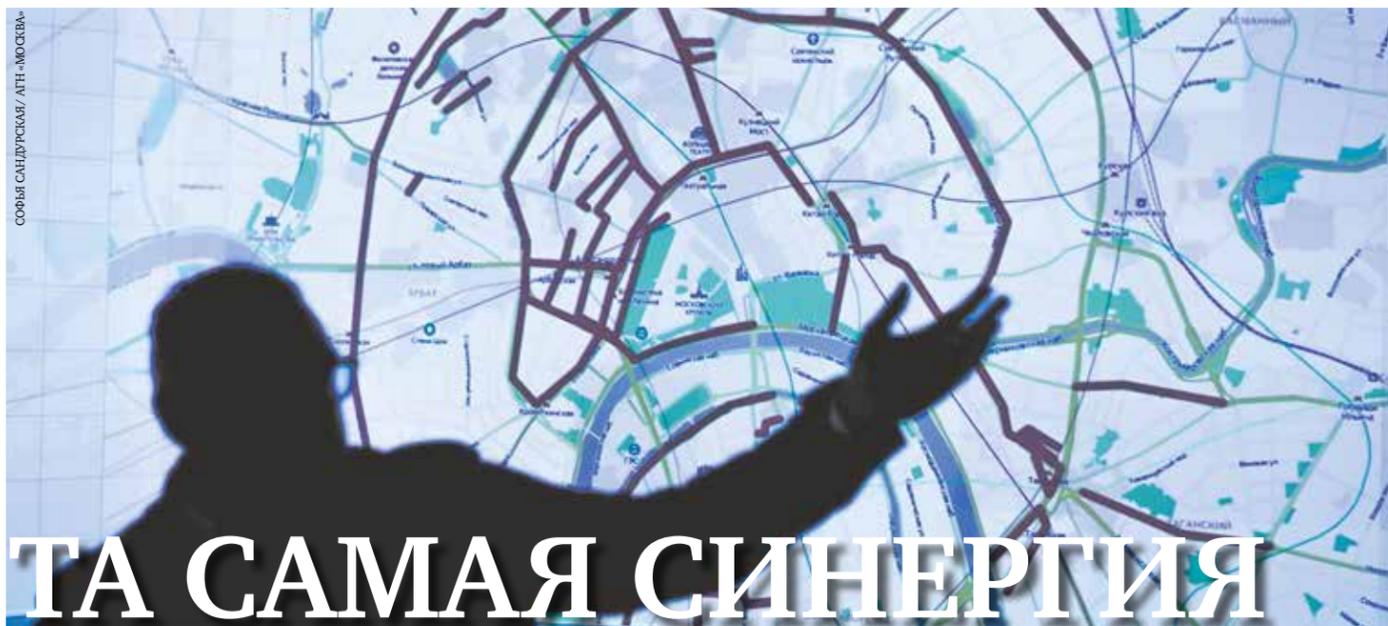
**А.Ш.:** В оформлении фасадов зданий университетского кампуса БФУ им. Канта учтены историческое прошлое и архитектурные особенности места: в предложенных решениях есть отсылки к прусской архитектуре, которые сочетаются с русским стилем. Помимо этого, мы изучали историю вуза и биографию самого Иммануила Канта, в честь которого назван университет, и применяли эти знания в процессе работы над концепцией.

Особое внимание истории города и вуза было уделено при разработке концепции кампуса в Тюмени. Мы потратили довольно много усилий, чтобы в архитектурной форме раскрыть тезис, что Тюмень является воротами в Сибирь и ядром западносибирской нефтегазоносной провинции. Решения по всем кампусам, как и по любому крупному зданию или сооружению, обсуждались с представителями региональной власти, органов местного самоуправления, студенческого сообщества и т. д. Все пожелания и замечания были услышаны и учтены.



МИРПРОЕКТ

## ИНТЕРВЬЮ



## ТА САМАЯ СИНЕРГИЯ

## В стране растет запрос на стратегическое видение развития города или региона

Оксана САМБОРСКАЯ

Москва традиционно лидирует в области градостроительной политики. Столичный опыт приходит и в регионы — и не без помощи московских специалистов. В последние годы несколько территорий в разных концах страны получили мастер-планы, разработанные Институтом Генплана Москвы, и эти документы уже успешно работают. «Стройгазета» поговорила с директором Института Генплана Москвы Татьяной ГУК о региональном опыте работы и о том, что происходит в столице.

**«СГ»:** Вы уже год работаете в Архсовете. Как вы оцениваете влияние этого органа и что хотели бы изменить в его работе?

**Татьяна Гук:** Когда я вошла в состав Архсовета, мне казалось, что я попала в пантеон небожителей. Посмотрите на уровень экспертов: это лучшие архитекторы, реализующие самые масштабные проекты в Москве, выигрывающие конкурсы, это практикующие профессионалы с международными именами — цвет российской архитектуры, цвет российской практики.

В последнее время Архсовет расширился: появились люди не только из архитектуры, но и те, кто занимается архитектурным наследием, я как представитель градостроительного блока, который связан с транспортной, инженерной инфраструктурой. И сейчас сложилась ключевая комбинация, когда на объекты можно смотреть комплексно. В процессе обсуждений я вижу, какое внимание уделяется материалам, художественному оформлению, эксплуатации здания.

Помимо архитектуры, которая у нас давно со знаком качества, широк диапазон и других вопросов, обсуждаемых в рамках Архсовета.

И еще один момент, представляющийся мне очень важным: если член Архсовета является автором проекта, то его проект также выносится на совет, также рассматривается, даются рекомендации, замечания. Это свободная демократичная площадка для обсуждения, очень профессиональная. Это экспертный совет в первую очередь. Ты слушаешь замечания коллег, обсуждение коллег, прирастаешь знаниями и опытом, которым можно воспользоваться. Архсовет — это очень нужный и важный для города инструмент, позволяющий максимально влиять на качество архитектурных решений.

**«СГ»:** Какие последние заседания Архсовета вы бы могли отметить?

**Т.Г.:** Материалы, которые рассматриваются на Архсовете, абсолютно разные. Например, жилая застройка на бывшем заводе «Слава» за площадью Тверской заставы: там

было довольно много серьезных рекомендаций и архитекторам, и застройщикам по пространственной организации. Снос и реконструкция гостиницы «Варшава»: при общей поддержке проекта были нюансы, я бы сказала, на грани градостроительной философии. Обсуждались моменты высотности, уместности ее изменения.

Объект в исторической среде — это завершение Тверского бульвара, там предполагается строительство многофункционального комплекса, авторы — Цимайло и Ляшенко. На Архсовете было самое детальное обсуждение: эксплуатация кровли, как будет убираться снег, где пойдет пешеход, где будут висеть вывески, какие материалы будут использоваться, как будет обслуживаться двор и так далее.



**Инвестор пойдет туда, где можно снизить затраты на развитие инфраструктуры и больше денег вложить в оборудование или модернизацию, экологизацию производства.**

**«СГ»:** Следите ли вы за тем, как объекты реализуются?

**Т.Г.:** Да, конечно. За исключением объекта на Тверском бульваре, где идет подготовка строительной площадки. На гостинице «Варшава» уже снесены конструкции и отлиты новые. На такой же стадии и жилая застройка по Ленинградскому проспекту. Другие объекты тоже уже пошли в стройку. Это, наверное, самое приятное, когда ты понимаешь, что все объекты, которые ты видел в рамках визуализаций, начинают обретать уже конструктивную форму, это здорово.

**«СГ»:** Вы руководите Институтом Генплана Москвы, который сегодня работает по всей стране, разрабатывает мастер-планы городов. Насколько для вас это интересная работа, какие мастер-планы вы бы выделили? Привнесите ли вы в них московскую практику?

**Т.Г.:** То, что сделано Москвой за последние 10 лет, действительно стало образцом для многих городов в стране. Очень многие практики не только в градостроительной плоскости, но и в социальной сфере, в администрировании стали образцом. Это заслуга правительства Москвы: такой скоординированный подход, затрагивающий абсолютно разные сферы нашей жизни.

За последние 2–3 года запрос на стратегическое видение развития города или региона стал очень востребованным в целом ряде регионов. Если говорить про Корпорацию развития Дальнего Востока, курирующую сейчас разработку мастер-планов дальневосточных городов, то там уже более 20 городов и агломераций запустили такие программы. В рамках этого направления мы участвовали в двух проектах: в открытом международном конкурсе на разработку мастер-плана Якутска мы заняли первое место, а в рамках государственно-контракта по заказу руководства области мы разрабатываем мастер-план Южно-Сахалинской агломерации.

Мастер-планы объективно разные, потому что у городов и агломераций разные проблемы, задачи, возможности и ресурсы. И нужно помочь руководителям сконцентрировать на чем-то внимание, понять, как это можно обеспечить финансированием, как развитие инфраструктуры будет влиять на общее пространственное развитие или создавать какие-то социальные эффекты. Жителю не важно, сколько дорог будет построено, ему важно, что это даст возможность приехать на общественном транспорте или сократить время поездки, или какие-то издержки. Вот о таких вещах сейчас уже принято говорить — как инфраструктура меняет твою личную жизнь, какие блага приносит. Об этом коллеги, безусловно, задумываются.

Отъезд населения из регионов — общероссийская проблема. Как удержать жителя, дать ему весь спектр возможностей для развития, для жизни, для образования, для самореализации — это задачи, стоящие перед руководителями. И надо отдать им должное — очень многие руководители обращены именно в сторону человека, думают, какие места приложения труда могут быть созданы: не только добывающая и обрабатывающая промышленность, но и сферы экологии, образования, услуг, задумываются о стандарте жилья, потому что Москва давно об этом задумалась.

Программа реновации жилого фонда объективно появилась не на пустом месте: старение жилого фонда никто не отменял. И для регионов это тоже становится проблемой. Вопросы очень много, и ответы также понятны, что нужно делать. Как найти совместное государственное и частное финансирование? Какие работы вывести в приоритетные, какие дадут максимальный эффект, какие удовлетворят большое количество жителей быстрыми результатами?

У нас в текущей практике есть разработка мастер-плана агломерации Кавказских Минеральных Вод с детализированными проектными решениями для городов Ессентуки,

Пятигорск, Железноводск. Это одна из немногих естественно сложившихся агломераций в России, где действительно люди ездят между городами. Там есть торговля, производство, развит агропромышленный комплекс. Там тоже есть свои особенности: старение жилого фонда, архитектуры, создание комфортной городской среды для ведения сервисного туризма, вопросы экологии. Не забываем и про жителей. Спектр вопросов большой, задача — расставить приоритеты.

**«СГ»:** Видны ли уже какие-то результаты?

**Т.Г.:** В прошлом году мы выиграли конкурс на создание мастер-плана Астраханской агломерации. Благодаря этому документу область получила финансирование на инфраструктурные проекты для развития транспорта и благоустройства рекреационных пространств в историческом центре города. Мастер-план был как раз обоснованием для того, чтобы в том числе привлечь федеральные деньги для запуска ключевых проектов.

**«СГ»:** Наличие мастер-плана важно для частных инвесторов?

**Т.Г.:** Сейчас мы работаем с Южно-Сахалинском и понимаем, что по определенным площадкам правительство области, видя, как, что и где будет развиваться, уже смотрит, какие потенциальные инвесторы могут быть привлечены к этой работе. Для бизнеса наличие мастер-планирования тоже очень важно: он видит, как формируется бизнес-модель для определенной аудитории, какие решения могут быть, как будет развиваться инфраструктура.

Положительно на бизнес влияет и комфортная городская среда. Приведение в порядок любого участка города — а чаще всего это работает в историческом центре, — инвестирование в культуру среды, создают условия для развития сервиса. Это очень показательно было сделано в Москве. И этот московский опыт с удовольствием перенимают регионы. Берем площадку, приводим в порядок, делаем активно, реставрируем фасады — сразу появляются предприниматели, начинающие что-то делать, что-то производить. Одно начинает цеплять другое. Москва — очень яркий пример.

В своей предыдущей практике я была заместителем председателя Москомархитектуры и курировала блок, связанный с благоустройством и дизайном городской среды. Помню, как тяжело было убедить снять пленки с окон, убрать безумную рекламу и превратить Москву просто в нормальный город, где не каждый кричит, что я лучше всех, а где нам хорошо от того, что мы вместе. И тогда получается та самая синергия, позволяющая разному бизнесу существовать рядом.

**«СГ»:** Логичный вопрос: кто-то все это должен сделать. Как вы оцениваете уровень подготовки кадров? Есть ли сегодня люди, способные ваши идеи воплотить?

**Т.Г.:** Сказать, что в плане архитектуры или градостроительства региональные администрации неграмотны, я не могу. Другое дело, мы понимаем: жизнь меняется, как и специфика наших знаний. И в этом смысле нам есть чем поделиться. Мы как институт сотрудничаем с целым рядом вузов. Например, у нас с МГСУ есть совместный проект — базовая кафедра градостроительства. Там преподают наши специалисты, а студенты проходят у нас практику.

Работаем мы и с регионами. У нас второй год в институте идет практика на конкурсной основе — 5 или 6 человек на место. Из прошлого набора трое практикантов работают у нас. Третий блок нашей деятельности — издательская программа. У нас есть Справочник основных понятий градостроительной деятельности, в производстве целый ряд документов, которые мы хотим посвятить мастер-планированию. Будем сейчас при поддержке Москомархитектуры пробовать издавать. Не знаю, получится, не получится, но такой запрос есть. И плюс на этой базе мы делаем курс онлайн-лекций, чтобы коллеги имели возможность ознакомиться с нашими подходами. До конца года планируем этот курс доформировать и тоже выведем его в публичное поле.

## ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

## Квартира с завода

## Модульное домостроение и prefab-технологии все шире осваивают рынок строительства

Необходимость быстрого строительства многоквартирных домов (МКД) и социальных объектов, а также требования к повышению качества и снижению стоимости работ подтолкнули строителей к разработке инновационных решений, в частности к идеологии префабрикации — переносу части строительных процессов в заводские условия.

Одним из важнейших «интересантов» и лоббистов этого направления в России по вполне понятным причинам стала Ассоциация развития стального строительства (АРСС). «Поставлена задача в течение ближайших лет максимально усилить строительную отрасль и, в первую очередь, такие направления, как возведение жилья и соцобъектов. Достичь заявленных национальными программами показателей можно с помощью современных технологий и строительных материалов. Стальное и модульное строительство с применением металлоконструкций может стать импульсом и эффективным решением для настоящего рывка в отрасли», — заявляет генеральный директор АРСС Александр Данилов.

Впрочем, все больше внимания модульному домостроению уделяют и крупные российские застройщики. Процесс, именуемый prefab-технологией (prefab — от английского prefabricated, «сделанный в заводских условиях»), хорошо встраивается в развитие помыслов производителей строительных металлоконструкций, деятельность которых согласуется с идеологией «префабрикация». Сборочные единицы классических стальных конструкций были практически первыми prefab-изделиями. Понятно, что идея-то лежала буквально на поверхности, а современные технологии позволили воплотить ее в жизнь.

«Сегодня, благодаря очередному витку развития этой технологии, на рынке появляется все больше строительных решений, и потенциал стальных конструкций раскрывается в новых сегментах строительной отрасли. Стоит отметить, что техническое регулирование на территории страны позволяет реализовать самую амбициозную задачу. При этом программные комплексы проектирования позволяют смоделировать конструкцию вплоть до крепежных элементов и соединительных деталей и проанализировать работу всей системы», — поясняет руководитель направления по анализу стальных конструкций ЕВРАЗ Александр Бибин.

Prefab-технологии сделали возможным скачок от традиционного проектирования к компонентному, что означает, что конструкции здания ныне являются не элементами для проектирования (стены, балки, узлы, блоки инженерной инфраструктуры), а неким набором деталей, как в Lego. Кроме того, существует возможность проектирования и строительства зданий на основе плоскостных и объемных prefab-элементов. Все зависит от глубины вовлеченности проектировщика или застройщика в процесс «префабрикация»: чем глубже, тем больше процессов и конструкций выполняется вне стройплощадки. Можно использовать отдельные prefab-элементы в строительстве, например, отдельные блоки или стены. А можно строительство свести к монтажу готовых блоков-комнат в тело МКД.



МАКСИМ МИШИН, ПРЕСС-СЛУЖБА МЭР И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»

Так, разработанная известной компанией программа Knauf Prefab Construction позволяет в сжатые сроки, невозможные при классическом строительстве, возводить какие угодно единичные объекты — от школ до больниц.

С использованием подобной технологии можно уже на заводе собирать готовые комнаты с внутренними перегородками, дверьми, окнами, узлами инженерной инфраструктуры, которые потом легко состыкуются на стройплощадке. При этом есть возможность испытывать готовые блоки собственно на заводе, добиваясь высокой степени надежности и качества изделия, еще на предварительной стадии исключая множество коллизий.



**Сергей ГОРДЕЕВ, генеральный директор Группы ПИК:**  
«Строительство завода на Дальнем Востоке — важный этап реализации стратегии ПИК по развитию мощностей модульного строительства. Наша цель — к 2023 году довести их до 2 млн кв. метров модульного жилья в год»

«Готовые здания сейсмостойчивы — способны выдержать землетрясение до 9 баллов. Гарантируемый срок службы — 50 лет. Все материалы сертифицированы, а конструкции панелей успешно прошли испытания по звукоизоляции, пожарной безопасности и долговечности», — говорит ведущий инженер по информационному моделированию ООО «Новый Дом» Дмитрий Мелиоранский. — Строительные «полуфабрикаты» создают в просторных цехах со стабильным влажностно-температурным режимом и хорошей вентиля-

цией. Разумеется, комплектовать модули под крышей намного удобнее и безопаснее, чем возводить дом с нуля на открытой площадке, в большой зависимости от ветра, осадков и колебаний температуры».

Конструкции заводского изготовления — это продукция, изготовленная на продвинутых современных станках с ЧПУ. А проектируются объекты в ТИМ-пространстве, где объемный проект закладывается с применением всех преимуществ технологий информационного моделирования, позволяющих качественно и быстро производить точные расчеты с учетом всех деталей строительства.

«Особого внимания достойны каркасно-обшивные стены заводского изготовления. Пока застройщик возводит каркас здания, на заводе параллельно идет процесс изготовления стен, и к моменту завершения работ на стройку поступают готовые конструкции, которые монтируют прямо «с колес», — добавляет Александр Бибин.

Конечно, доставка готовых изделий на стройплощадку — отдельный момент. Для этого обычные самосвалы, которыми на объект доставлялись песок и щебень и даже строительный металл, не годятся. Но и здесь техника не стоит на месте: появились специальные тралы для перевозки негабаритного груза на любые расстояния.

Впрочем, никто ведь не мешает оперативно развернуть prefab-производство практически рядом со стройплощадкой, что даст существенную экономию времени и средств.

Технология уверенно занимает все более значимое место в строительстве. В качестве успешных примеров prefab-строительства можно назвать отель Holiday Inn на 145 номеров в Воронеже из модулей на металлическом каркасе, множество модульных медицинских объектов, детских садов во многих регионах России.

вание сертифицированных и инновационных стройматериалов на стройках гарантированно обеспечивает безопасность, качество и долговечность всех вводимых в городе объектов. Способствует этому созданный ранее Московский территориальный строительный каталог (МТСК), в котором сегодня в открытом доступе содержится более 3700 номенклатурных позиций, в том числе более 350 инновационного назначения.

«В данный каталог мы включаем продукцию, подтвержденную необходимыми сертификатами и документами, в их числе стандарты организаций, протоколы испытаний и результаты исследований, — пояс-



**Валерий ЛИМАРЕНКО, губернатор Сахалинской области:**

«Индустриальное производство позволит поддерживать высокий темп строительства и обеспечить сахалинцев и курильчан комфортным и качественным жильем.

Расположение завода в 16 километрах от порта Корсаков — стратегически важное: завод сможет работать как на нужды Сахалина, так и на экспорт домокомплектов за пределы области. Масштабные стройки на территории области должны решать не только жилищную проблему, но и проблему занятости населения»

Крупнейший российский застройщик, выйдя на строительный рынок Дальнего Востока («СГ» ранее подробно рассказывала о переменах главы в то время Минвостокразвития РФ Александра Козлова и губернатора Сахалинской области Валерия Лимаренко с главой Группы ПИК Сергеем Гордеевым по развитию жилищного строительства на Дальнем Востоке), начал здесь строительство завода по производству модулей для многоэтажного строительства, который по планам должен будет войти в строй в 2023 году. Соглашение об этом подписали ПИК и правительство Сахалинской области, которая таким образом станет одним из первых регионов мира, где будет применена конвейерная технология строительства быстровозводимых домов.

По прогнозам, первая очередь проекта будет завершена в 2023 году. Первоначально предприятие будет выпускать модули для многоэтажного жилого строительства на Сахалине. В 2025 году продукция начнет поставляться уже на весь Дальневосточный федеральный округ и экспортироваться в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Планируемая мощность завода составит до 340 тыс. квадратных метров жилья ежегодно.

## Каталог В ПОМОЩЬ

**Почти 4000 позиций сертифицированной и инновационной продукции на одном ресурсе**

Владимир ТЕН

В Производственном и научно-исследовательском институте по инженерным изысканиям в строительстве (ПНИИС) прошло расширенное заседание Межотрасле-

вой комиссии по развитию систем оценки качества продукции, работ и услуг Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (работодателей). В ходе мероприятия были обсуждены вопросы безопасности строительных материалов и их добровольной или обязательной сертификации.

Участники встречи особо подчеркивали: сегодня в строительстве любых объектов крайне важно использование продукции, имеющей достоверное документальное подтверждение ее соответствия установленным требованиям. В этом плане эксперты отметили пример Москвы, где использо-

няет начальник отдела управления научно-технического обеспечения развития строительной отрасли Департамента градостроительной политики Москвы Светлана Марченкова. — А признание продукции инновационной допускается только в том случае, если Экспертная комиссия по инновационным технологиям и техническим решениям Департамента выдала положительное заключение». При этом, по ее словам, применение содержащейся в МТСК продукции способствует исключению контрафакта и фальсификата и направлено на обеспечение качества и безопасности городских объектов.

## ТЕХНОЛОГИИ



## Почему фасад «летает»?

Пути решения проблемы и развития отрасли

Марина ОРЕХОВА, заместитель президента  
Фасадного Союза

В последнее время появилось выражение «летающий» фасад. И это не новый вид технологичной конструкции — это проблема, которая сегодня, к сожалению, существует независимо от современных возможностей и ресурсов. Мы понимаем, что любые технологии и процессы связаны с участием человека. В этом и кроются риски разных этапов жизненного цикла каждой фасадной конструкции. Поэтому «летает» фасад в большей степени из-за человеческого фактора — этапов проектирования, монтажа, кон-

троля и оценки смонтированной конструкции. Все это вместе взятое — скрытая опасность для жизни человека и его имущества.

К счастью, статистика не подтверждает, что фасадные конструкции «летают» часто. Для Фасадного Союза важно минимизировать, а в идеальном ближайшем будущем — полностью прекратить «полет» конструкций, а значит, исключить человеческие жертвы, повреждение имущества и тяжбы между организациями.

Поиск виноватого — долгий, эмоциональный и затратный процесс. Фасадный Союз часто становится участником подобных разбирательств и, не занимая чью-либо

сторону, вникает в каждую проблему индивидуально и планомерно. Специалисты уже наработали практику по решению таких вопросов и знают: ситуации не похожи одна на другую, хотя изначально и кажутся простыми и понятными.

Среди причин, почему конструкция вдруг «летит», в том числе такие:

— человеческий фактор на различных этапах от проектирования и производства до монтажа;

— незнание исполнителями действующих стандартов и базовых правил, регламентирующих документов или пренебрежение ими;

— осознанное нарушение организацией или конкретным исполнителем требований вышеупомянутых документов;

— недостаточность требований к подрядчику со стороны застройщика (некомпетентность);

— нежелание застройщика следовать необходимым этапам работ по монтажу фасадных конструкций;

— привлечение застройщиком более экономичных подрядчиков, а значит — в большинстве случаев, — потеря качества.

Часто причина проблемы комплексная, то есть одно нарушение тянет за собой череду последствий в будущем: одно выявляется в процессе проведения приемки скрытых работ, другое дает о себе знать в процессе эксплуатации, нарушая установленные сроки службы конструкций.

Стоит отметить и «экологический фактор», заставляющий конструкции «летать», — температурные колебания и участвовавшие порывы ветра, которые много лет назад были не такими масштабными и интенсивными. Хотя природные явления всегда учитывались при проектировании конструкций, сегодня им необходимо уделять более пристальное внимание.

Как бороться и что делать? Есть несколько предположений:

1. Привлечение независимых специализированных подрядных организаций, не относящихся к застройщику и не аффилированных с ним. Такие организации могут принимать фасад и давать независимую и честную оценку готовности объекта к монтажу фасада, а также контролировать работы на всех стадиях.

2. Установление сезонного контроля (мониторинг) фасадов зданий. Например, оценка готовности фасада к лету после зимы и наоборот. Выработка рекомендаций в процессе эксплуатации и оценка фактического состояния фасадных конструкций.

3. Система штрафов или «черный список» недобросовестных подрядчиков/застройщиков и т. д., а в итоге — ежегодный рейтинг по надежности и качеству, который будет давать фактическую систему дополнительных бонусов и возможностей.

4. Учитывая меняющиеся климатические условия, должны возрасти требования к качеству всех конструкций. Необходимо проведение дополнительных испытаний именно с учетом фактических погодных условий и оценка готовности существующих конструкций и их креплений к погодным аномалиям.

Разработка фасадов нового типа, учитывающих все необходимые факторы, обеспечивающих долговечное и надежное применение, — процесс сложный и длительный. Но мы понимаем, что это необходимо, и уверены, что это возможно. Фасадная отрасль сегодня готова к соответствующей деятельности, проводит необходимые работы и мероприятия.

Выше перечислено лишь несколько предположений по эффективной защите людей и имущества от «летающих» фасадов при современном развитии фасадной отрасли. Конечно, любое нововведение требует длительной проработки, сбора мнений, проведения дискуссий, подготовки документации. Ясно одно: в данном направлении важно двигаться вперед сообща.

# Теплоизоляция прежде всего

- Комфортная комнатная температура
- Умеренная влажность воздуха
- Защита от поражения плесенью

Финишные покрытия | Фасадная теплоизоляция |  
Штукатурные системы | Системы для реставрации и санации

Baumit. Идеи будущего.



## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Алексей ЩЕГЛОВ

**К**лиматические условия нашей страны очень разнообразны, но даже без учета регионов Крайнего Севера и приравненных к ним большая часть населения проживает в субъектах, где к теплоизоляции конструкций зданий предъявляются весьма жесткие требования. На этих же территориях сконцентрирована и большая часть строительной активности. Поэтому бурный рост объемов жилищного строительства в последние годы закономерно «потянул» за собой и увеличение выпуска и потребления теплоизоляционных материалов. В 2021 году в России были введены рекордные 92,6 млн кв. метров жилья, что на 13% больше, чем в 2020 году, и почти на 20% превысило плановый показатель в 78 млн кв. метров. Примерно пропорционально этим объемам увеличивалось и потребление теплоизоляции, причем как в целом, так и по отдельным ее видам.

В настоящее время специфика российского строительного рынка такова, что каменная вата на нем — это самый популярный утеплитель, доля которого в общем объеме потребления теплоизоляционной продукции оценивается в 50% в натуральном выражении и в 53% в стоимостном.

По словам экспертов, отечественный рынок каменных ват постоянно расширялся практически все последнее десятилетие, причем спрос на эти материалы определяли как профессиональные строительные компании, так и индивидуальные застройщики. Последних, в частности, привлекает в них то, что благодаря относительно невысокой стоимости и несложному монтажу эти продукты можно монтировать даже в одиночку. В результате с 2012 по 2021 годы общий выпуск каменной ваты в России вырос с 22 100 тыс. кубометров до 33 344 тыс. (почти на 51%), то есть темпы роста были очень динамичными. Не снижались они и в последние два года: в 2020-м прирост производства каменной ваты составил 4,9%, а в 2021-м и вовсе 7,9%. Причем вопреки некоторым прогнозам режим самоизоляции поспособствовал росту спроса на строительные и отделочные материалы, и поэтому ситуация с коронавирусом в 2020-2021 годах практически не оказала негативного эффекта на выпуск каменной ваты.

**И в огне не горит**

Производители (в частности, специализирующиеся на изделиях из каменной ваты) смотрят в будущее с оптимизмом: в ближайшие годы популярность такой изоляции продолжит расти, что объясняется четырьмя ключевыми трендами.



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

# Заморозков не ожи

## Производители теплоизоляции демонстрируют устойчивость к переменам «погоды» на рынке

Во-первых, произошло ужесточение требований к противопожарным характеристикам материалов — и это же сразу открыло более широкие перспективы для развития рынка негорючей теплоизоляции (в первую очередь, каменной ваты) в конструкциях кровли, фасада, перекрытий, пола. Так, утеплители компании HOTROCK

производятся из габбро-базальтовых горных пород, температура плавления которых доходит до 1500°C (для сравнения: порог плавления стекловолокна не превышает 600°C). Полученное таким образом базальтовое волокно может выдерживать температуру до 750°C, сохраняя при этом свою структуру и физико-механические свой-

ства. Базальтовая вата является самой пожаробезопасной среди всех утеплителей (класс горючести НГ) и способна существенно замедлить распространение огня. Кроме того, базальтовая вата под воздействием высоких температур не выделяет токсичных испарений, что снижает риск отравления продуктами горения и повыша-

**Елена ПАШКОВА,**  
генеральный директор  
ТД HOTROCK:

«С конца февраля 2022 года ситуация на рынке теплоизоляционных материалов менялась практически каждый месяц.

В марте ввиду высокой неопределенности люди искали способы максимально сохранить свои сбережения, что привело к ажиотажному спросу и значительному росту цен. В мае ситуация стабилизировалась, а с июня большинство производителей отменили квоты и стали предлагать дисконт. Падение цен было вызвано несколькими факторами. Во-первых, существенное сокращение экспорта привело к увеличению товарных остатков на складах производителей. Во-вторых, пошел разрыв в логистических цепочках. В-третьих, многие частники, планировавшие стройку в этом году, уже купили материалы в марте, а другие и вовсе отложили новое строительство из-за общего снижения платежеспособности. Тем не менее происходящие процессы не повлияли на принятое HOTROCK решение о расширении производственных мощностей. Сейчас этот проект находится на стадии

пусконаладочных работ, после его реализации производительность предприятия увеличится в несколько раз. Конечно, санкции Запада внесли некоторые коррективы, но в целом предприятию удалось минимизировать проблемы с иностранным оборудованием. Производство HOTROCK в своем роде уникально: это не единая линия, купленная у одного предприятия, а собранная из отдельных элементов от разных производителей, отобранных по лучшим параметрам. При этом еще на старте запуска проекта по реконструкции было принято решение о максимальном импортозамещении. На большую часть агрегатов удалось подобрать отечественные аналоги. Также были проведены собственные и совместные с различными проектными бюро и НИИ конструктивные разработки. Трудности в основном возникали с программным обеспечением, ведь производство каменных ват относится к довольно сложнотехнологичным с высокой степенью автоматизации. Но и здесь партнеры пошли навстречу, проводили консультации онлайн, долгосрочные налаженные связи сыграли большую роль. Нарастивание объемов производства опирается на гибкую и ориентированную на конечного потребителя сбытовую политику. В портфеле

предприятия есть как объектные, так и розничные марки, благодаря чему продукция HOTROCK представлена практически во всех областях строительства — от крупных генподрядчиков и девелоперов до частных домовладельцев. Большую долю в сбыте составляют поставки на объекты с господдержкой: капитальный ремонт и реновация многоквартирных домов, строительство коронавирусных госпиталей, ремонты детских садов и школ. Кроме того, после ввода дополнительных мощностей будут запущены несколько новых позиций, которые позволят предприятию выйти на ранее неохваченные рынки. Продукция HOTROCK относится к сегментам «эконом» и «эконом-плюс», в портфеле компании нет премиальных марок. Однако мы никогда не экономим на качестве. Теплоизоляционные материалы HOTROCK позволяют добиваться высоких показателей энергоэффективности, не раздувая бюджет. Поясню. Некоторые производители продают свою продукцию чуть дешевле, при этом ее теплотехнические характеристики существенно хуже. Как пример, материал, который также реализуется в эконом-сегменте, но его коэффициент теплопроводности — 0,048, а у аналога HOTROCK — 0,04. То есть

для получения аналогичного результата по теплосбережению нашего материала нужно на 20% меньше. Поэтому в итоге приобретение изоляции HOTROCK оказывается выгоднее. Также преимуществами материалов предприятия являются высокая пожарная безопасность (степень горючести — НГ) и большой срок службы. При правильном монтаже утеплители HOTROCK сохраняют стабильные эксплуатационные характеристики на протяжении более 50 лет. В прошлом году долговечность материала была подтверждена специальным долгосрочным исследованием в лаборатории. Оптимальное соотношение цены и качества гарантирует востребованность базальтовой изоляции HOTROCK как на внутреннем, так и на внешнем рынках. До недавнего времени продукция предприятия поставлялась в Белоруссию, Польшу, Молдавию, Украину и Болгарию. Доля экспорта в 2021 году составила 15,3% от всего объема произведенной продукции. Однако политическая ситуация заставила HOTROCK существенно сократить работы по данному направлению. Сегодня мы продолжаем поставлять теплоизоляционные материалы в Белоруссию и активно ведем переговоры с партнерами из других государств, правда, теперь преимущественно восточных».

## «ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ»



# дается

ет шансы на успешную эвакуацию при пожаре.

Во-вторых, заметно возросли требования к повышению энергоэффективности. Только за последние годы вступили в силу несколько законодательных актов, ориентированных на повышение жизненного цикла зданий и энергоэффективности построек. Сегодня перед проектировщиками и девелоперами стоит задача повысить энергоэффективность новых зданий: с 2023 года на 40% от базового уровня, а с 2028 года — на 50%. Новые требования касаются в первую очередь нового строительства, но этим задача не исчерпывается и энергоэффективность многоквартирных домов будет повышаться за счет капитального ремонта. Кроме того, средства фондов капитального ремонта теперь разрешено направлять и на мероприятия по повышению энергоэффективности ранее построенных домов. Сократить энергопотребление, сохранив при этом необходимый уровень комфорта проживания, можно за счет улучшения эксплуатационных характеристик здания, в том числе благодаря качественному утеплению фасадов, кровель и инженерных систем. При этом применяемые материалы должны быть долговечными, чтобы минимизировать расходы на последующие капитальные ремонты.

В-третьих, рынок постоянно развивался, запросы потребителей смещались в сторону более качественной и безопасной продукции, поэтому существенно вырос спрос на экологичные строительные материалы. В этом отношении продукция из каменной ваты имеет мало конкурентов. Базальтовая изоляция не оказывает негативного влияния на находящегося в помещении человека, не выделяет вредных веществ на протяжении всего периода эксплуатации и сама инертна.

И наконец, сегменту изделий из разных типов ваты немного «повезло». Дело в том, что в последние годы наблюдался значительный рост цен на полимерную изоляцию, в первую очередь, экструдированный пенополистирол, что привело к смещению спроса индивидуальных застройщиков в сегмент минеральной ваты (каменной и стекловолокна).

### На острие прогресса

Не меньший интерес для застройщиков представляют и другие типы теплоизоляции. В последние годы российский рынок таких материалов был плотно интегрирован в мировой, поэтому на нем проявлялись аналогичные тенденции и все большую долю занимали наиболее технологичные решения.

В частности, не секрет, что во всем мире сейчас стремительно развивается prefab-индустрия. Prefab-технологии (prefab — сокращенное от английского prefabricated — «изготовленный в заводских условиях») — это перенос части строительных процессов в заводские условия. Каждый prefab-элемент включает часть трехмерного пространства дома — например, санузел, отдельную комнату или целую квартиру. Объемная конструкция изготавливается на заводе с отделкой, коммуникациями, электропроводкой и доставляется на стройплощадку в собранном виде, готовом к установке. Зачастую в комплектацию модуля включается вся «начинка» вплоть до мебели и декора. По прогнозам аналитического центра DODGE Data & Analytics, применение prefab-технологий в строительстве в ближайшие три года должно вырасти на 10-20%. Уже в 2023 году объем мирового рынка модульного строительства составит 157 млрд долларов США против 112 млрд в 2018-м. Причем совокупные среднегодовые темпы роста этого сегмента, по оценке MarketsandMarkets, будут не менее 7%.

В России этот метод и технология строительства тоже постепенно завоевывают популярность на рынке. И уже появились компании, которые производят готовые к сборке модули, обладающие отличными конструктивными и ограждающими свойствами. Такие изделия по праву заняли свою долю обширного рынка теплоизоляционных материалов, так как не только являются частью несущей конструкции здания, но и предохраняют его от атмосферных воздействий и потерь тепла. Фасадный стеновой модуль (ФСМ) — это, по сути, элемент здания, включающий в себя огра-



### Константин ВЕРЕЩАГИН, руководитель отдела продукта Modulbau:

«Компания Modulbau первой вывела prefab-технологии на российский строительный рынок. Мы разрабатываем и производим готовые элементы зданий (модулей) по технологии prefab.

Одним из таких prefab-элементов является фасадный стеновой модуль TOPWALL — комплектная система, полностью готовая к монтажу на объекте.

Данный ФСМ попадает под два типа нормативных требований. Это требования к ограждающим конструкциям (требования по несущей способности и звукоизоляции) — и фасадная система TOPWALL соответствует всем необходимым нормативам, есть протоколы проведенных испытаний. Что касается требований к фасадной облицовке, здесь ФСМ проходит испытания, которые предусмотрены для вентилируемых фасадов (требования по пожарной безопасности и по долговечности конструкции). Мы также проходим дополнительные испытания на циклические нагрузки, на климатiku, сейсмические испытания.

Ограничения на использование присутствуют. Там, где здание уже имеет монолитные стены и не требует кладки, целесообразность применения модульной фасадной системы отпадает. Возможны ограничения, связанные с разными типоразмерами оконных проемов (но текущая технология уже позволяет

ждатьюю конструкцию и одновременно элемент вентилируемого фасада. Использование подобных «пазлов» дает застройщикам ряд неоспоримых преимуществ. Во-первых, заводская готовность модуля позволяет сократить сроки возведения, убрать множество трудоемких строительных процессов, а во-вторых, ФСМ является ремонтпригодным.

### Разворот на Восток

В целом, анализ показывает, что сегмент теплоизоляционных материалов относится к числу самых динамичных, а также технологически прогрессивных направлений российского строительного производства и рынка. Его разнообразие постоянно подпитывается появлением новых продуктов, некоторые из которых, как в случае с фасадными стеновы-

реализовывать оконные проемы больших размеров) либо с нетиповыми зданиями. При этом в случае с ФСМ есть возможность создавать сложные архитектурные формы и криволинейные поверхности. Что касается всесезонности, монтаж проводится в любое время года за счет заводского изготовления «под ключ». Это является одним из основных преимуществ данной системы.

Стоимость фасадной системы меньше или равна стоимости классического строительного исполнения. При этом есть еще ряд немаловажных косвенных выгод, сильно влияющих на экономику строительства. Во-первых, сокращение сроков, что дает положительный экономический эффект. Во-вторых, высвобождение полезной площади посредством вынесения конструкции за плоскость здания. Это обеспечивает дополнительные квадратные метры застройщику. Вдобавок в отдельных случаях мы экономим на применении монолита, то есть сужаем конструктив здания, и подрядчик использует меньше бетона. Используемая нами технология модульного строительства, безусловно, будет развиваться и подстраиваться под потребности рынка. На сегодняшний день мы выходим из стадии R&D на стадию пилотного проекта и планируем в 2023 году запускать фасадные стеновые модули в массовое производство. В ближайшие пять лет, возможно, получится выполнять абсолютно любые типы конструктивов, уйти от ограничений и создавать самонесущие конструкции»

ми модулями, являются разновидностью ограждающих конструкций, но благодаря своим заданным свойствам и функциям стали и неотъемлемой частью широкого класса теплоизоляционных материалов.

При этом, несмотря на достаточно сильную зависимость от иностранного оборудования и комплектующих, ведущим российским производителям пока удается обходить возникающие проблемы и даже планировать новые проекты. И если партнеры на Западе оказались сейчас не готовы к продолжению взаимодействия с российскими игроками в тех же масштабах, что ранее, то восточное направление, наоборот, является перспективным с точки зрения сотрудничества, импорта технологий и компетенций, и даже экспорта некоторых видов продукции.



## НЕДВИЖИМОСТЬ

# Продавать vs покупать

## Разумная поведенческая модель потребителя на рынке жилой недвижимости в ближайшей перспективе



Татьяна ФОМЕНКО,  
вице-президент  
по девелопменту  
и цифровизации  
AVA Group

Стремительные изменения ситуации на рынке жилья, противоречивые тенденции осложняют принятие разумных и рациональных решений и ставят множество вопросов. Покупать квартиру или продавать, в новостройке или в старом доме, сейчас или позже — все зависит от целей, задач и финансовых возможностей человека.

Говоря о покупке жилья, начнем с целей. Наша компания провела анализ потребительских предпочтений, показавший, что в среднем 86% опрошенных указывают собственное проживание в качестве основной цели приобретения жилья, доля же потенциальных инвесторов составляет, соответственно, 14%.

На наш взгляд, сейчас, как ни парадоксально, самое правильное время для покупки квартиры в новостройке как для себя, так и в качестве инвестиции: на фоне кризисных факторов мы видим практически беспрецедентные объемы мер государственной поддержки рынка первичной недвижимости. Вкупе с про-

граммами субсидированной ипотеки от банков, скидками и акциями от застройщиков эти меры позволяют приобрести в ипотеку квартиру под 0,01%, в рассрочку или даже с нулевым первоначальным взносом. И если у покупателя есть реальная возможность воспользоваться одной из программ льготного ипотечного кредитования, то покупать сейчас действительно стоит.

Почему именно сейчас? Во-первых, потому что программы господдержки имеют временный характер и могут начать сокращаться по мере нормализации общеэкономической ситуации в стране. Во-вторых, цены на недвижимость в любом случае продолжат расти — как минимум соизмеримо с темпами общей инфляции. В-третьих, выводимые сегодня на рынок ЖК в большинстве своем построены с применением иностранных материалов и оборудования от производителей — лидеров отрасли, которые за последнее время массово ушли с российского рынка. Альтернативным же поставщикам, приходящим на смену, еще только предстоит завоевать доверие девелопера и потребителя.

Выгодно сейчас приобретать недвижимость на черноморском побережье. Наши продажи в Сочи и Анапе за последние три месяца

показывают стабильный рост. Активно скупаются, особенно на стадии строительства, небольшие лоты — студии, апартаменты и компактные семейные квартиры в жилых комплексах комфорт-класса, при этом цены на курортную недвижимость по всей стране продолжают расти даже быстрее, чем в двух столицах. Этот тренд легко объяснить: ввиду закрытия большинства зарубежных курортных направлений российский юг оказался единственной доступной альтернативой для отдыха и жизни у моря. Растет сезонный спрос и на аренду приморского жилья, поэтому окупаемость квартиры, скажем, в Сочи или Анапе составит по нашим расчетам, всего 5-7 лет.

А вот покупать в ипотеку жилье на вторичном рынке сейчас невыгодно, так как льготная ипотека не распространяется на такой вид сделок, а рыночная ставка в 9-10% еще слишком высока. Однако если покупатель располагает необходимой суммой для приобретения квартиры на вторичном рынке без ипотеки, то ситуация выглядит ровно наоборот, так как вторичное жилье сейчас растет в цене не столь стремительно, как новостройки, а в отдельных городах даже и дешевеет. Но эта тенденция носит временный характер, и просевшие сейчас цены на «вторичку» обязательно вернутся



Евгений КИМ, коуч Alfio Bardolla Training Group:

«На данный момент самая разумная поведенческая модель потребителя — наблюдать. Сейчас я бы советовал и покупать, и продавать, но только исходя из своих четких целей, а не просто из-за того, что где-то вдруг упали или выросли цены. Если человеку нужно жилье, то его можно купить сейчас: ставки на кредиты уже довольно хорошие, время высоких ставок прошло, поэтому если есть выгодное предложение — покупайте и не раздумывайте. Если же срочно нужны деньги, то продавайте. Однако если спешки в продаже нет, то пока понаблюдайте, куда идет рынок. Всегда задавайте себе вопрос: «Что я потом буду делать с деньгами?» Банки сейчас не дают интересных предложений по депозитам, инфляция же, к сожалению, пока высокая. И если продавец не сможет потом «разместить» деньги, то к концу года они просто обесценятся. Есть еще один тип поведения на рынке недвижимости — заработок на разных операциях с недвижимостью. Сейчас подходящее для этого время: можно как найти очень дешевый вариант для дальнейшей перепродажи после улучшения, так и продать дорого то, что уже имеется. Рынок очень активный, ценообразование на нем нестабильное, поэтому стоимость квартир даже на одной лестничной клетке может весьма различаться»

к росту, ведь немалая часть вторичных квартир располагается в центральных или прилегающих к центру городских районах, где из-за отсутствия свободных площадок возможности возведения нового жилья практически исчерпаны.

Стоит ли сейчас продавать квартиру? Если речь о лоте в новостройке, купленном на стадии строительства, то, конечно, стоит, ведь, как выше отмечалось, цены на новые «квадраты» стабильно растут, и выгода таких сделок уже сейчас, по нашим оценкам, может составлять до 30%. Если же продажа квартиры необходима в целях расширения имеющейся жилплощади или переезда в другой город, то не следует забывать о таком механизме, как трейд-ин от застройщика. Это как сервис одного окна, где покупатель без лишних рисков и хлопот фактически обменяет свою старую квартиру на квартиру в современном ЖК, при необходимости большую по площади, а доплату можно опять-таки оформить в ипотеку с применением всех доступных сегодня льготных программ.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021 **ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

**Строительная газета** ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

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

Для предприятий и организаций  
■ П2011 – на полгода  
■ П3476 – на год

Подписку на электронную / печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка»

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

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



## БИЗНЕС



## Приверженность высокому качеству

В проектах Группы «Эталон» используются самые передовые тренды в жилом строительстве

Сергей ВЕРШИНИН

Продуманные миниполисы в черте столицы, современные жилые комплексы с максимально комфортной средой в самом центре Москвы, столичный опыт и федеральный масштаб — все эти взаимодополняющие направления в девелопменте являются фирменным знаком Группы «Эталон». В этом году компания, отмечая свое 35-летие, заявляет об амбициозных планах и представляет новые проекты.

Voxhall — новый жилой проект Группы «Эталон», который возводится в историческом центре столицы. Совсем недавно здесь началась активная фаза строительно-монтажных работ. Символическим стартом стала торжественная церемония заливки первого бетона и закладки памятной капсулы в фундамент будущего жилого комплекса.

Этот многофункциональный жилой комплекс построят вблизи метро «Павелецкая» — в 5 километрах от Кремля и в паре минут ходь-

бы от набережной Москвы-реки. Архитектурная идея комплекса — единый ансамбль с самобытным характером. Автором проекта выступило российское архитектурное бюро ГОРПРОЕКТ — создатель «Лахта Центра», башен «Федерация» и «Эволюция» в «Москва-Сити». Реализуемая площадь Voxhall составит 66 тыс. кв. метров, включая 57 тыс. кв. метров жилой и коммерческой недвижимости. В основу идеи формирования нового жилого комплекса легли принципы рационального подхода к объемно-планировочным и фасадным решениям.

В жилом комплексе предусмотрены как апартаменты, так и квартиры с панорамными окнами и просторными террасами. Планировочные решения продуманы до мелочей и станут максимально функциональными для удобства жителей. Панорамные виды подойдут всем, кто ценит ритм и темп мегаполиса, дорожит удобством сложившейся столичной среды с ее набережными и парками, динамичными проспектами и знаковыми объектами.

На первых этажах появятся рестораны и кафе, фермерские лавки и другие востребованные сервисы.

Проекты Группы «Эталон» строятся в соответствии с намеченными планами, и все новые и новые собственники получают ключи от своих квартир.

Так, в этом году началось заселение корпуса 1А, построенного в рамках первой очереди еще одного масштабного проекта — жилого острова Nagatino i-Land, расположившегося в престижном Даниловском районе. Уникальность проекта заключается в том, что он возводится на берегу Москвы-реки и с трех сторон окружен водой. Именно эта особенность и дала право называть проект настоящим «островом» внутри столицы. На территории в 15 гектаров появятся дома разной высоты от 5 до 34 этажей, объекты бытовой и развлекательной инфраструктуры, современная школа и 4 детских сада. Наличие рядом парков, удобство транспортных связей и близость метро обеспечивают высокий интерес к новому району. Учтены и архитектурные предпочтения современных покупателей жилья — светлые фасады и лаконичный дизайн дополняют продуманное благоустройство территории комплекса: уютные скверы, пешеходные бульвары и зеленые двory. Сейчас в Nagatino i-Land завершается строительство еще трех корпусов в составе первой очереди проекта.

Президент Группы «Эталон» Геннадий Щербина отметил: «Мы прикладываем все усилия для того, чтобы будущее, которое мы сегодня создаем, было светлым, и верим, что каждый жилой комплекс, построенный Группой «Эталон», станет местом счастливой и комфортной жизни».

С прошлого года началось активное развитие регионального портфеля Группы «Эталон». В настоящий момент компания уже реализует масштабные и интересные проекты — квартал «Зеленая река» в Омске и микрорайон «Солнечный» в Екатеринбургe. Не так давно стало известно о приобретении «Эталон» российского подразделения финского

строительного концерна «ЮИТ Россия». Это значит, что региональный портфель Группы продолжает расширяться. Нет сомнения, что проекты «ЮИТ Россия» в Москве и Подмосковье, Санкт-Петербурге, Свердловской области, Казани и Тюмени получат достойное развитие за счет компетенций и опыта «Эталона», его приверженности высокому качеству при создании продукта любой категории и, конечно, применения новых прогрессивных технологий.



Геннадий ЩЕРБИНА,  
президент Группы  
«Эталон»:

Дорогие москвичи!  
От всей души поздравляю вас с 875-летием Москвы! Мы видим, как с каждым годом масштабные изменения

делают наш город комфортнее, красивее, современнее и удобнее.

Умелое сочетание новейших технологий и передового опыта с крепкими трудовыми традициями открывает возможности для реализации новых масштабных проектов. Сегодняшняя Москва — это современный, благоустроенный, динамично развивающийся и комфортный для жизни город, который мы все вместе развиваем, создаем лучшие условия для жизни и работы.

Недавно мы дали старт нашему новому флагманскому проекту — жилому комплексу Voxhall. Я уверен, что и этот наш проект украсит столицу, порадует москвичей и позволит реализовать свою мечту о новом комфортном жилье в Москве!

В этом году Группа «Эталон» тоже отмечает юбилей: нам уже 35 лет. И опираясь на свой опыт, мы активно внедряем инновации, поддерживаем самые смелые планы и вместе с городом продолжаем реализацию масштабных градостроительных проектов. С днем рождения, Москва!

ARENDATOR AWARDS 2022

# СУПЕРГЕРОИ

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ждем вас на главном событии осени!

6 октября, Rockefellers Hall

8-11 НОЯБРЯ 2022

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Место проведения: ЭКСПОЦЕНТР

28-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

# МЕТАЛЛ ЭКСПО 2022

www.metal-expo.ru

Оргкомитет выставки: тел./факс +7 (495) 734-99-66

Тематический информационный партнер: МЕТАЛЛ ЭКСПО

Оборудование и технологии для металлургии и металлообработки: МеталлургияМаш2022

Металлопроизводство и металлообработка: МеталлСтройФорум2022

Специальные альтернативные услуги для предприятий ГМК: МеталлТрансЛогистик2022

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) Санкт-Петербурга выступил с предложением разработать сводную 3D-карту всех подземных сетей города. На это планируется выделить из городского бюджета 161 млн рублей.

Как объяснил зампреда комитета Максим Стененко, в настоящий момент информация о подземных коммуникациях Петербурга хранится на бумажных носителях и в разных местах: «Единой информации сейчас в городе нет, у каждой ресурсоснабжающей организации своя информация. Создание 3D-модели займет не год и не два, это работа минимум на пять лет, а то и больше». По мнению экспертов КГА, так как при градостроительном планировании города почти не учитываются геологические особенности местности, это приводит к удорожанию проектов, а то и вовсе делает создание некоторых объектов неоправданным.

В свою очередь, специалисты Росгеологии отмечают, что если оцифровать данные, пока лежащие в аналоговом виде по архивам нескольких городских геологических организаций, а затем визуализировать их, сделав карты общедоступными для специалистов, это внесет огромный вклад в строительную отрасль и внесет в процесс градостроительного планирования и откроет перспективы для подземного строительства в городе. Визуализация подземного пространства также поможет сразу определить инвестиционную привлекатель-



## Движение ВНИЗ

### В Петербурге создадут 3D-модель подземного пространства города

ность того или иного участка под строительство.

Неразвитость геологических исследований мешает реализации некоторых амбициозных инвестпроектов в области подземного строительства. Так случилось с запланированным несколько лет назад тоннелем под Невой диаметром 20 метров. Уже было оплачено больше половины суммы проходческого щита,

но в итоге от проекта пришлось отказаться: в нем оказалось «слишком много геологии», специалисты требовали провести конкретные изыскания, а инвестор оказался не готов к дополнительным тратам.

По мнению экспертов, трехмерная карта подземного пространства Петербурга нужна еще и для того, чтобы получить новые пространства для строительства. «Если мы хотим

превратить город в музей, исторический центр, где сегодня проживает более миллиона человек, надо сделать экспонатом этого музея», — считает генеральный директор института «Геореконструкция» Алексей Шашкин. Только вряд ли люди согласятся с таким предложением. По мнению эксперта, единственная возможность Петербургу сохранить свой исторический центр и остаться удобным для жизни — это развитие мегаполиса вниз. И такие проекты уже существуют. Один из них — освоить пространство под Марсовым полем, на котором нет построек и даже посадок деревьев. Там предлагается построить масштабный подземный паркинг для туристических автобусов и городских автомобилей. Проект позволит разгрузить исторические магистрали и благоприятно повлияет на экологию, ведь ожидающим туристов с экскурсиями водителям автобусов не придется греться при работающем двигателе. Однако для того, чтобы приступить к его реализации, необходимо иметь полную картину того, какие подземные коммуникации находятся под землей, важно также знать состояние грунтов, чтобы не повторилась история с пльнуном при строительстве ветки метро в районе площади Мужества.

Трехмерная карта подземного Петербурга в обозримом будущем позволит построить и еще один нереализованный проект — торговый центр под площадью Восстания. В КГА считают, что, убрав под землю транспортные развязки, пешеходные переходы и ретейл, на поверхности можно будет оставить все то, что так радует глаз, — общественные зоны, роскошную архитектуру и вид из окна.



## Совпадение с рынком

### Петербургу подготовили новый кадастр

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Петербурге ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» опубликовало обновленный отчет о государственной кадастровой оценке земельных участков. Как следует из документа, стоимость земли в Северной столице вырастет в среднем на 25% по сравнению с текущей: с 3,5 трлн рублей до 4,4 трлн. Такой рост в управлении объясняют тем, что новая кадастровая стоимость максимально приближена к рыночным оценкам. «Земля под жильем подорожала с 2018 года на 41%, под ИЖС на 31%, под производственно-складскую застройку на 16%. Всего специалистами было оценено порядка 145 тыс. земельных участков», — пояснили чиновники.

### Задержались на старте

По мнению экспертов, Северная столица слишком долго жила по старому кадастру, что негативно сказывалось на недополучавшем налогах бюджете города, а на строительном рынке приводило к появлению

так называемых лендлордов — владельцев участков земли, ничего на них не строивших и лишь ждавших удобного случая, когда их можно будет выгодно продать. «На рынке наблюдается весьма ограниченный объем предложения, особенно на наделы с полной градостроительной подготовкой», — отмечают в консалтинговом центре «Петербургская Недвижимость». Среди актуальных трендов — усиление конкуренции среди застройщиков за ликвидные гектары, а также рост перепродаж уже готовых к старту проектов. Итог — подорожание земли. «Если рассмотреть лоты в популярных пригородных локациях без учета конкретных параметров сделок, то в прежние годы стоимость земли составляла 7-9 тыс. рублей на «квадрат» жилья, теперь же 10-13 тыс.», — отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. При этом в спальных районах она выросла с 10-20 тыс. до 20-25 тыс. рублей, в статусных локациях — до 30-40 тыс., а в центре города «ценники» увеличились с 35-55 тыс. до 40-65 тыс. рублей.

Согласно федеральному закону 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в городах федерального значения кадастровая оценка может проводиться раз в два или четыре года. В Петербурге все эти сроки давно прошли, и продолжают действовать устаревшие и требующие актуализации результаты оценки 2018 года.

### Отсрочек не будет

В Смольном уже не раз заявляли, что город не может дальше развиваться без нового кадастрового плана. Комитет имущественных отношений Петербурга обосновал необходимость корректировки изменением структуры рынка (освоением новых территорий, реновацией, появлением новых магистралей и станций метро и т. д.) и методики подсчета. Обновленную кадастровую оценку планировали принять еще в 2021 году, но тогда правительство города решило ее не утверждать, посчитав, что для этого выбрано не самое удачное время: бизнес пострадал за время пандемии, а повышение налоговой нагрузки вызвало бы лишь новые проблемы. Однако теперь, как заявляет Смольный, отсрочек не будет.

Об этом же говорят и обнародованные показатели нового кадастра. По словам директора ГБУ «Кадастровая оценка» Сергея Грибовского, в общей сложности в перечень объектов, подлежащих кадастровой оценке, вошло более 3,2 млн объектов недвижимости (на 170 тыс. больше, чем в 2018-м), в том числе 145 358 земельных участков, 120 202 здания, 2 380 233 жилых помещения и 527 171 нежилое.

Как следует из представленных документов, в пересчете на квадратный метр диапазон кадастровой стоимости составил от 114 до 186 тыс. рублей. Эксперты подсчитали, что, например, участок под Эрмитажем подорожает с 499 млн рублей до 530 млн, под Петропавловской крепостью — с 333 млн до 426 млн, а вот под Московским вокзалом кадастровая стоимость земли снизится с 372 млн до 259 млн. Отмечается также, что самая дорогая земля, согласно новому кадастру, будет под гостиницами и многоквартирными домами, самая дешевая — под огородами и приусадебными участками. Подорожали земли сельхозназначения (в 6 раз), земля под паркингами (на 67%), земельные участки под спортивными объектами (на 49%). Близкой к рыночной называ-

ют новую кадастровую оценку директор отдела продажи земли и девелоперских проектов Nikoliers Антон Орлов. По его словам, удорожание не было равномерным для всех локаций и сегментов рынка. Эксперт отмечает, что больше всего подорожали участки в черте города с высокой степенью готовности градостроительной документации.

### Вдогонку за рынком

Что же касается стоимости объектов недвижимости, то здесь тоже предложена новая методика оценки: город поделен на 14 зон, в самую дорогую вошли престижные районы элитной застройки Крестовского и Петровского островов, а также Смольная набережная; во вторую зону попадает территория вокруг Дворцовой набережной, Невского проспекта до Аничкова моста, Миллионной улицы, Марсова поля и Петропавловской крепости; к третьей зоне отнесли стрелку Васильевского острова, Таврическую улицу и Аптекарский остров. Улица Савушкина, большая часть Московского проспекта и Васильевского острова относятся к пятой зоне, Охта, Озерки и Коломяги — к шестой. Спальные районы — седьмая и восьмая зоны, застройка «хрущевками» — девятая и т. д. Судя по опубликованным данным, больше всего (на 38,1%, до 207,1 тыс. рублей за кв. метр) увеличилась кадастровая стоимость жилья бизнес-класса; элитное жилье выросло на 34,6%, до 236,7 тыс. рублей за кв. метр. Как отмечает Сергей Грибовский, максимальная кадастровая стоимость квартир доходит до 315,2 тыс. рублей за 1 «квадрат», самый дорогой район города — Петроградский с объектами на Крестовском и Каменном островах (он как раз отнесен к первой зоне элитной застройки). А вот стоимость пятиэтажных «хрущевок», «брежневки» и панельных кораблей, попавших в девятую зону кадастра, снизилась на 3-4%. Эксперт объясняет это ростом степени износа таких домов и снижением спроса на квартиры в них.

По данным гендиректора Агентства «Петербургская Недвижимость» Сергея Дроздова, подготовленный проект кадастровой оценки Петербурга во многом совпадает с рыночной, чего так долго ждали участники рынка недвижимости Северной столицы. Планируется, что новая кадастровая оценка будет действовать на территории Петербурга с 2023 года.

# Контраварийный перезапуск

## Начался новый этап реализации программы переселения граждан из непригодного для жизни жилья

# 1166

энергоэффективных домов

построено в 75 субъектах РФ в рамках реализации программ переселения граждан из аварийного жилья



MINSTROYRF.GOV.RU

Алексей ЩЕГЛОВ

Регионы России приступили к новому этапу реализации программы, призванной решить жилищные проблемы граждан, до сих пор проживающих в аварийных и ветхих домах. Эта масштабная программа была разработана по поручению главы государства и призвана ускорить снос и реконструкцию домов, ставших непригодными для жизни, а также создать условия для обеспечения новым комфортным и безопасным жильем всех переселенцев.

Стартовав в 2014 году, программа является одним из наиболее успешных приоритетных государственных мероприятий с точки зрения эффективности реализации и полученного социального эффекта. Как в среднем по стране, так и в большинстве субъектов РФ ее плановые показатели выполняются с опережением. Так, президентом России была поставлена задача переселить в 2021 году из аварийного жилья 130 тыс. человек — и ее удалось решить уже в ноябре.

В целом, согласно утвержденным параметрам, в 2019-2025 годах на территории страны следует расселить почти 9 млн кв. метров аварийного жилья и взамен него обеспечить новыми квартирами более 500 тыс. человек. А когда эта цель будет достигнута, регионы приступят к следующей задаче и начнут переселять людей из аварийных домов, выявленных по состоянию на 1 января 2021 года.

Пока же речь идет о том, что в большинстве субъектов удалось переселить граждан из домов, признанных аварийными до 1 сентября пять лет тому назад. Теперь же начинается новый этап, когда все больше регионов

и муниципалитетов обеспечивают новыми квартирами жильцов домов, получивших этот статус с сентября 2017 года.

«Важно комплексно развивать территории, где возводятся новые дома, чтобы они становились частью современных городских кварталов, в которых максимально учтены все потребности жителей», — подчеркнул глава правительства РФ Михаил Мишустин, говоря о новом этапе реализации программы.

Основным оператором программы переселения является Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ). Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе госкорпорации, в федеральном бюджете на 2022 и 2023 годы предусмотрено финансирование новой программы переселения в объеме 45 млрд рублей.

Предусмотренные на текущий год 22,5 млрд рублей будут направлены на расселение жилья в субъектах РФ, которые завершили текущую программу переселения до 1 мая 2022 года. На данный момент в полном объеме программные мероприятия по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, выполнили девять субъектов РФ: города Санкт-Петербург и Севастополь, республики Карачаево-Черкесия, Кабардино-Балкария, Чечня и Дагестан, Саратовская, Магаданская и Сахалинская области. Благодаря софинансированию за счет средств Фонда ЖКХ, предусмотренных на 2022 год, в вышеперечисленных субъектах РФ планируется расселить около 500 тыс. «квадратов» аварийного жилищного фонда, в котором проживают более 26,5 тыс. человек. При этом, согласно дан-



Михаил МИШУСТИН,  
премьер-министр РФ:

**Правительство запускает новую программу, которая ускорит снос или реконструкцию домов, ставших непригодными для жизни за последние пять лет. Это позволит нашим гражданам быстрее переехать в комфортное и безопасное жилье**

ным реестра аварийного жилья, общая площадь непригодных для проживания домов, признанных таковыми с 1 января 2017 года до 1 января 2022 года, в данных регионах составляет около 1,5 млн кв. метров.

Предусмотренные на 2023 год 22,5 млрд рублей будут направлены на расселение жилья в регионах, которые выполняют мероприятия текущей программы переселения до конца 2022 года. Так, в этом году реализацию федерального проекта планируют завершить еще пять субъектов РФ: Камчат-

ский край, Астраханская и Воронежская области, а также республики Калмыкия и Адыгея.

«В целом по стране, согласно данным «аварийного реестра», в период с 1 января 2017 года по 1 января 2022 года признано аварийным 14,44 млн жилых «квадратов». По предварительным расчетам, общая стоимость расселения такого аварийного жилья в текущих ценах составляет более 1 трлн рублей без применения индекса-дефлятора», — отметили в Фонде ЖКХ.

Что касается специфики нового этапа, то как и в действующей программе при реализации новой программы будут использоваться различные способы и механизмы расселения аварийного жилья: выплата гражданам возмещения за изымаемые жилые помещения, строительство многоквартирных домов и приобретение жилых помещений.

Кроме того, предусмотрено строительство наемных домов, предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий (КРТ), либо юридическому лицу, созданному субъектом РФ и обеспечивающему реализацию решения о КРТ, а также приведение жилых помещений в состояние, пригодное для постоянного проживания граждан.

Плюс предусматривается возможность расходования предоставленной за счет средств Фонда финансовой поддержки на возмещение части расходов, понесенных ранее субъектами РФ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года. Новая программа переселения предусматривает новое соотношение софинансирования за счет средств федерального бюджета и средств региональных бюджетов, которое составит 60% на 40%. А в целях компенсации затрат, связанных с увеличением расходов на расселение аварийного жилья, возникших вследствие удорожания стоимости строительства и увеличения рыночных цен на жилые помещения, президентом РФ дано поручение правительству страны предусмотреть в 2022 и 2023 годах дополнительное финансирование в объеме 24 млрд рублей.

«В настоящее время определяются порядок и условия распределения вышеуказанной суммы между регионами, испытывающими потребность в дополнительных средствах», — заключили в пресс-службе ГК.



MINSTROYRF.GOV.RU

### Кстати

Действующая программа переселения граждан из аварийного жилья является одной из наиболее успешных инициатив с точки зрения соответствия ее выполнения ранее намеченным планам. В отличие от многих других программ темпы ее реализации в некоторых субъектах даже опережают утвержденные графики переселения. Но вместе с успехами имеется и ряд проблем, которые, если их не преодолеть, потенциально могут снизить эффективность реализуемых мер. На эти сложности, как ранее рассказывала «СГ», уже обращал внимание председатель попечительского совета Фонда развития территорий (ФРТ) Сергей Степашин. В частности, он отметил, что в условиях санкций произошло резкое подорожание строительных материалов и в целом услуг, связанных со строительством. И хотя Минстрой России скорректировал в сторону увеличения стоимость квадратного метра жилья, этого недостаточно, и выделенного на переселение финансирования из источников всех уровней не хватает.

## ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В министерстве разработаны поправки в правила газоснабжения населения, призванные стимулировать установку частными потребителями приборов учета газа и направленные на то, чтобы сделать махинации с такими приборами невыгодными. Во-первых, поправками вводятся повышающие коэффициенты по оплате «голубого топлива» для абонентов, которые должны были поставить приборы учета, но в течение определенного срока этого не сделали. Также ими устанавливаются более жесткие, чем ранее, взыскания для различных нарушителей правил оплаты газа, которые скручивают счетчики, вносят с помощью магнитов изменения в показания приборов и т. п. Так, если представители газоснабжающей компании обнаружат, что газовый счетчик неисправен по вине абонента, то они вправе будут применить санкции в виде перерасчета за уже прошедшие периоды — вплоть до применения повышающего коэффициента 10 (то есть в десять раз больше). Таким образом, выявление использования врезок, магнитов и прочего вмешательства в газопроводную сеть повлечет перерасчет объемов потребления по максимуму — и недобросовестному клиенту выставят счет, как если бы он использовал газ на полную мощность 24 часа в сутки. А если во время проверки оборудования газосчетчик установлен, что прибор учета неисправен, но собственник об этом не сообщил, то ему пересчитают показания по нормативу потребления, хотя реальный расход мог быть гораздо ниже.

Кроме того, новеллы призваны укрепить платежную дисциплину и повысить безопасность газоснабжения, поскольку ими уточняется порядок проведения проверок газифицированного жилья, предусматривается информирование поставщиком абонента о приближении срока проведения поверки счетчика, о наличии у него задолженности, о проведении проверки показаний прибора учета, сохранности пломб. Поправки вступят в силу в марте



## Кстати

■ По данным Росстата, причиной 70% несчастных случаев, связанных с использованием газа в быту, является аварийное состояние внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

## Без врезок и магнитов

### Минстрой намерен ускорить процесс оборудования домов газовыми счетчиками

2023 года и будут действовать шесть лет. Как считают эксперты, планируемые изменения правил газоснабжения направлены на то, чтобы ускорить оснащение приборами частных квартир и домовладений. Сейчас многие потребители не спешат это сделать, так как установка одного газового счетчика обходится от 6 до 30 тыс. рублей. Теперь же увеличатся от этого станет нецелесообразно: поправками вводятся санкции, и оплачивать газ по счетчику потребителям окажется выгоднее. Фактически предусмотрено, что абоненты, у которых потребление газа составляет менее двух кубометров в час (а это прежде всего квартиры с газовыми плитами), будут простимулированы ставить счетчики. А те абоненты, которые

потребляют свыше двух кубов (в основном частные домовладения), поправками экономически принуждаются к установке газовым счетчиков. Либо, чтобы избежать этого, они должны обосновать техническую невозможность оснащения внутридомовой сети такими приборами. В противном случае платежи будут в дальнейшем выставляться с повышающим коэффициентом 1,5. Помимо этого, новеллами предусмотрена возможность поставки газа абонентам, находящимся в стадии согласования и подписания договора поставки газа, что упростит реализацию программы газификации и ускорит ее ход в регионах.

Как считают эксперты, внедрение новых правил потребует усиления мер созащиты и

увеличения расходов на них, так как ряду малообеспеченных потребителей установка приборов окажется не по карману. При этом поправки содержат и ряд спорных моментов: ими фактически устанавливается единоличное право поставщиков газа делать выводы о неисправности приборов учета и возлагать на абонентов ответственность за это, что неизбежно приведет к росту числа споров и судебных разбирательств.

По мнению эксперта тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павла Склянчука, такая линия носит достаточно жесткий характер, но отчасти это оправдано, так как использование газа в быту связано с повышенной опасностью. Есть определенный перекоп и в том, что эта регуляторная политика прописывается на уровне подзаконных актов, а не в Жилищном кодексе. Но главные риски для потребителей связаны с тем, что подтверждать факт вмешательства в газопроводную сеть и недопуска при проверках оборудования смогут не только органы власти в лице жилищных инспекций, но и представители УК.

Впрочем, в Минстрое уверены, что поправки не только сыграют позитивную роль в развитии газоснабжения, но и помогут повысить безопасность использования газового оборудования. «Учитывая высокую социальную значимость вопроса, нами проводится работа по принятию дополнительных мер по обеспечению безопасной эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», — отметили в пресс-службе министерства. Такая работа ведется в тесной кооперации с законодательными и исполнительными органами власти. В Минстрое России уже подготовлен проект поправок, которым предусматривается внесение изменений в Жилищный кодекс РФ и в федеральный закон от 31 марта 1999 года №69-ФЗ «О газоснабжении», и проводились процедуры согласования проекта поправок с федеральными органами исполнительной власти РФ, готовятся и другие акты, направленные на повышение надежности использования газа в быту.

## Действовать на опережение

Газоанализатор как эффективный инструмент предотвращения серьезных проблем



Андрей ШУШУНОВ,  
исполнительный директор компании «ГазДом»

Только с начала года в России произошло более 10 взрывов газа в жилых домах, в результате чего погибли десятки людей, еще больше госпитализированы; в числе пострадавших — маленькие дети и пенсионеры. Люди потеряли жилье, им просто некуда вернуться: подобный взрыв не просто повреждает имущество, он разрушает квартиры и целые этажи.

В Государственной Думе РФ рассматривается законопроект об обязательной установке в многоквартирных домах (МКД) газоанализаторов. Этот шаг должен обезопасить жильцов от повторения трагедий. Однако можно действовать на опережение и уже сейчас начать внедрять подобные системы. Сделать это жильцы могут и самостоятельно, причем намного эффективнее выполнить установку еще на этапе строительства: тогда весь МКД будет объединен одной системой, а перекрыть трубопровод можно будет удаленно, без допуска в квартиру, где происходит утечка.

Система диспетчеризации и мониторинга компании «ГазДом» делает любой дом безопасным: уникальная разработка российских специалистов обеспечит контроль за каждым трубопроводом. Благодаря специальному приложению следить за ситуацией в доме можно будет удаленно и также дистанционно прекращать подачу газа. Это отличное решение для жилищ с маленькими детьми или пожилыми родствен-

никами, которые могут не заметить утечки газа или не знать, что делать при возникновении ЧП. В случае опасности система «ГазДом» оперативно оповестит владельца, перекроет газ в доме и отправит вызов в службу 112.

При установке системы «ГазДом» во всем здании возможно перекрыть газ даже в квартирах жильцов, ведущих асоциальный образ жизни. И все остальные жители будут знать, что даже при возникновении опасности их имущество и квартиры не пострадают: система перекроет подачу газа и вызовет спасателей.

Еще один плюс системы «ГазДом» — простота установки, для которой не нужно сверлить стены или планировать дополнительные розетки. Благодаря сверхэффективной компонентной базе в совокупности с оптимизированными алгоритмами и инновационными аккумуляторами контроллера может работать без подзарядки целый год. Система подзарядки от сети предусмотрена в комплекте.

Сейчас доступны на выбор три комплекта. Есть возможность присоединить несколько датчиков к одному контроллеру — тогда при утечке подача газа будет прекращена во все трубопроводы. Или же для каждого датчика можно установить свой контроллер. В таком случае перекрыть можно будет только поврежденный трубопровод, а все остальные продолжат безопасно работать. Это наиболее удобное решение для МКД.

Система диспетчеризации и мониторинга «ГазДом» подходит также и для частных домов и промышленных объектов, гарантируя их безопасность.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ  
«АРКТИКА»

Организатор форума  
АFC INTERNATIONAL ASSOCIATION OF CONTRACTORS  
Международная Ассоциация Фундаментостроителей

10 ЛЕТ

Генеральный спонсор форума  
ZINKER

Официальная поддержка  
НИЦ Строительство  
АО ЦНИИТ  
ЦНИИСК stako

Спонсоры форума  
PETROMODELING  
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Генеральные информационные партнеры  
Фундаменты  
Гидрс-РосСтрой  
Навигатор  
Вестник газификации  
Геоинфо

МОСКВА  
ОТЕЛЬ MARRIOTT  
IMPERIAL PLAZA

5-7  
ОКТАБРЯ  
2022

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 925 57-57-810

Алексей ЩЕГЛОВ

# Равнодушных быть не должно

## Состояние систем ЖКХ зависит от вовлеченности в процесс их подготовки к холодам всех ответственных

Некоторые субъекты РФ успели полностью подготовить системы ЖКХ к понижению температур, в других же такая работа еще продолжается. Москва традиционно в числе лидеров: как сообщил на днях заместитель мэра Петр Бирюков, специалисты комплекса городского хозяйства завершили проведение испытаний теплосетей в ходе подготовки к новому отопительному сезону. Этот этап является ключевым в преддверии холодов — в ходе испытаний стоит задача заранее выявить потенциально ненадежные участки и оперативно их восстановить, чтобы обеспечить бесперебойное теплоснабжение потребителей. В этих целях сначала проводятся гидравлические испытания, во время которых устанавливается давление, превышающее рабочее. Затем в магистрали подается теплоноситель с максимальной температурой до 130 градусов: таким образом имитируется повышенная нагрузка в зимние пики холодов.

«К работе в осенне-зимний период готовы свыше 8,7 тыс. км магистральных и 8,4 тыс. км разводящих сетей. Они обеспечивают теплоснабжение более 74 тыс. зданий, в том числе 34 тыс. жилых домов. В настоящее время все подготовительные мероприятия выполнены в полном объеме, горячее водоснабжение подается на все городские объекты», — подтвердил Петр Бирюков.

Аналогичные мероприятия с поправкой на местную специфику проводятся и в других регионах. Степень готовности ЖКХ Омской области лично проинспектировал замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ерьско. По его оценке, в целом в области подготовка к отопительному периоду идет успешно, достигнуты достаточно неплохие относительно среднероссийского уровня показатели. Так, на начало сентября готовность теплоисточников и инженерных сетей составила 85%. В частности,



подготовлено 1 130 котельных, 2 064 км тепловых и 8 848 км водопроводных сетей, заменено 45 котлов, 32 км тепловых сетей и 111,6 км водопроводных. Кроме того, одиннадцати предприятиям региона присвоен разработанный Минэнерго России наивысший индекс готовности, а два предприятия признаны готовыми к зиме с условиями, тогда как неготовых предприятий энергетики в области уже нет. Наконец, степень подготовки жилищного фонда Омской области также составляет 85%.

При этом замминистра обратил внимание на то, что с прошлого года задолженность предприятий ЖКХ выросла, второй беспокоящий момент — создание запасов топлива на котельных. Если запасы на складах омских ТЭЦ и котельных превышают нормативные в разы и составляют по углю 895,3 тыс. тонн

(370,6%), а по мазуту 14,6 тыс. тонн (242,8%), то в районах ситуация не такая благополучная: к настоящему времени для муниципальных образований завезено 3,7 тыс. тонн мазута (78% от нормативного запаса) и всего 39,9 тыс. тонн угля (лишь 42% от нормативного запаса). Сходные проблемы с низкой обеспеченностью котельных топливом есть и в ряде других субъектов.

Вместе с тем, эксперты напоминают: какими бы оптимистичными ни были доклады чиновников, они не отображают всей имеющейся на местах картины. Если власти еще могут неплохо проконтролировать готовность к зиме основных предприятий энергетики и магистрального сетевого хозяйства, то до мелочей проверить состояние каждого многоквартирного дома не под силу даже самым



**Олег БЫШУК,**  
заместитель  
директора АНО  
«ЖКХ Контроль РК»:  
«Работа  
председателя  
домового совета  
ответственная и

неоплачиваемая, поэтому многие отказываются ее выполнять. Лучше общим собранием собственников решить вопрос о ее материальном поощрении, иначе можно получить только видимость подготовки дома к зиме»

ответственным хозяйственником. И хотя каждый МКД должен получить паспорт готовности к зиме, 100-процентного соответствия этих документов уровню готовности домовых систем добиться также сложно, так как за их составление отвечают живые люди.

«Кроме нас самих никто не проконтролирует, что происходит в наших домах. Чтобы точно знать, готов ли многоквартирный дом к зиме, в оценке степени готовности обязательно должен участвовать ответственный представитель МКД, в противном случае все акты могут оказаться фиктивными. Если представитель активный и лично участвует в проверке, ставит свою подпись, только тогда актам готовности можно доверять», — напоминает замдиректора АНО «ЖКХ Контроль РК» Олег Бышук.

## ТСЖ хотят поблажек

Представители товариществ просят смягчить применяемый к их организациям налоговый режим

Алексей ЩЕГЛОВ

Участники рынка управления многоквартирными домами (МКД) выступили с инициативой об освобождении от налогообложения платежей жителей, направляемых ими на счета товариществ собственников жилья (ТСЖ). Письмо с аргументами о необходимости таких изменений направлено в правительство России.

Авторы инициативы хотят оставить в распоряжении ТСЖ часть получаемых ими от граждан средств. Отметим, что в ежемесячных платежах жителей своим товариществам наибольшую долю составляют коммунальные платежи за израсходованные ресурсы и оплата других расходов, прежде всего, на эксплуатацию и обслуживание инженерного оборудования в доме. Причем эти суммы правлением ТСЖ затем переводятся на счета ресурсных организаций, но некоторая доля платежей граждан идет на содержание самих товариществ.

В отличие от управляющих компаний товарищества собственников жилья являются некоммерческими организациями и поэтому имеют возможность выбора льготной формы налогообложения. Соответственно, большинство из них предпочитает так называемую «упрощенку» и платит 6% от доходов организации либо 15% от суммы доходов за вычетом расходов.

Но авторам инициативы этого мало: они упирают на то, что раз ТСЖ являются некоммерческими организациями, то налогообложение получаемых ими средств производить-

ся не должно, поскольку противоречит сути некоммерческой формы управления МКД, а также «нарушает конституционные права граждан и вынуждает их нести дополнительные затраты на возможность управлять домом самостоятельно».

Доля правды в этом есть. Как рассказали «Стройгазете» в Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) представляет интересы ТСЖ и других структур, профессионально занятых в сфере управления МКД, за последнее время организация получила целый ряд предложений, связанных с возвратом льгот, субсидированием деятельности ТСЖ и отменой нынешнего порядка налогообложения. В частности, директор Ассоциации ТСЖ «Комфорт» из Калужской области Вячеслав Горбатин выразил общий настрой, указав, что слишком много отчетности требуется именно для ТСЖ. «Мы все мелкие, миллионами не ворочаем, а отчетности сдавать нужно столько же, сколько и крупным участникам рынка. И если хочешь платить пониженные взносы в фонды (пенсионный, социальный страхования, медицинский), то учитывай в качестве налогооблагаемой базы абсолютно все доходы, поступающие на расчетный счет, и плати от этой суммы единый минимальный налог за год. Но ведь это неправильно: целевые взносы не должны облагаться налогами и никакие другие условия тут ставить нельзя», — считает Вячеслав Горбатин.

А председатель ТСЖ «ОЛИМП» Светлана Медведева из Нижегородской области настаивает на возвращении для ТСЖ/ТСН и ЖСК совокупного пониженного тарифа страховых взносов в размере 20% и говорит о необходимости снизить налоговую ставку на заработную плату сотрудников ТСЖ до 11% и отменить комиссию за прием коммунальных платежей.

При этом все представители товариществ в один голос указывают на то, что законодатель не видит большой разницы между некоммерческими и коммерческими объединениями и не понимает, что буквально ТСЖ —

это группа физических лиц, которая создана не в целях извлечения прибыли. А штрафуют и применяют к ТСЖ те же законы, как к юрлицам, что неверно по сути.

В связи с этим они настаивают на необходимости принятия госпрограммы поддержки некоммерческих форм управления МКД «ТСЖ будущего» и предлагают сделать одним из ее пунктов освобождение некоммерческих форм управления МКД от налогообложения.

«Ассоциация предлагает правительству РФ внести изменения в действующее налоговое законодательство, в результате которых платежи граждан в домах, управляемых ТСЖ, будут приравнены к взносам учредителей на деятельность созданной ими некоммерческой организации, что освободит эти платежи от налоговых сборов», — подытожил эти предложения в комментарии «Стройгазете» президент Ассоциации АКОН Никита Чулочников.

Отметим, что форму ТСЖ выбирают члены кооперативов, небольших домов, где жители хорошо знают друг друга, и т. п. Основная же часть горожан предпочитает не брать на себя ответственность за управление домом и перекладывает ее на профессиональные компании. В связи с этим, а также вследствие целого ряда других причин доля ТСЖ на рынке управления жильем все последние годы последовательно сокращалась. Тем не менее, этой формой по-прежнему пользуется немалая часть собственников, и в 2021 году выручка всех российских ТСЖ составила примерно 160 млрд рублей. Таким образом, авторы инициативы замахнулись на достаточно большие суммы и неудивительно, что их намерения натолкнулись на сопротивление других игроков.

В частности, свое несогласие уже выразили представители ассоциаций, представляющих интересы УК. Как заявил эксперт Ассоциации «Р1» (профессиональных управляющих недвижимостью) Павел Кузнецов, в ст. 346.15 Налогового кодекса РФ прописано, что доходы, получаемые ТСЖ в оплату коммунальных услуг, не учитываются при опреде-

### Справочно

■ Согласно данным ГИС ЖКХ, в РФ насчитывается более 948 тыс. МКД. Из них 627 тыс. управляют УК (66%), 234 тыс. (24,5%) находятся в непосредственном управлении жителей-собственников жилья, за состояние 53 тыс. отвечают ТСЖ, для 19 тыс. (2%) способ управления не выбран, и о 13752 (1,45%) МКД нет информации в системе.

лении объекта налогообложения. Он также напомнил, что с конца 2020 года целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности не учитываются при определении налоговой базы. ТСЖ пользуются этим и в своих уставах обычно прописывают, что все сборы, в том числе по оплате коммунальных услуг, являются целевыми, что освобождает их от налогообложения.

Представители УК дополнительно указывают, что компаниям для получения доступа к домам необходимо обзаводиться лицензиями, тогда как для ТСЖ нет такого барьера. Поэтому введение новых послаблений для товариществ сделает ситуацию на рынке управления жильем еще более неравной для УК.

Как отреагируют исполнительные власти на эту дискуссию, пока не ясно. В пресс-службе правительства лишь сообщили, что письмо с предложениями ТСЖ уже перенаправлено в Минстрой России и Минфин, где рассматривается «в установленном порядке».

Но независимо от финала этой истории она сама по себе может оказаться полезной. «Оптимизация налогообложения в сфере управления многоквартирными домами назрела давно», — признал зампреда Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы Владимир Кошелев. И не исключено, что общими усилиями часть накопившихся перекосов и несправедливостей будет «оптимизирована».



## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Заместитель мэра Москвы Андрей Бочкарев о том, с чем столица пришла к празднованию своего 875-летия

ARCHDAILY.COM

ARCHDAILY.COM

# Висячие сады

В Дубае предлагают построить заоблачное «зеленое» кольцо



Оксана  
САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро ZN Era из ОАЭ представило проект небоскреба под названием Downtown Circle, который планируется построить в центре Дубая вокруг самого высокого в мире небоскреба «Бурдж-Халифа» (828 метров). По задумке архитекторов, «кольцо» с длиной окружности в 3 километра «повиснет» на высоте 550 метров.

ZN Era называет Downtown Circle «непрерывным мегаполисом» и полагает, что это поможет решить проблему быстрой урбанизации и роста населения Дубая. В бюро считают, что предлагаемая мегаструктура создает альтернативу одиночным и не связанным между собой высотным зданиям, которые можно найти в большинстве мегаполисов. У идеи есть и научная функция — исследовать, как архитекторы и градостроители могут перейти от предыдущих городских моделей небоскребов к более гуманной типологии, которая стремится подражать природе и создавать разнообразные общественные пространства.

Вся конструкция будет состоять из двух соединенных между собой колец, между которыми «зажато» «зеленое» пространство, которое в ZN Era именуют «скайпарком» или «зелеными» легкими зданиями. В непрерывный «скайпарк» встроены офисы и исследовательские центры, внутри воссозданы различные климатические условия, и посетители могут увидеть каньоны, песчаные дюны, растения различных зон. Болота, водопады, тропическая растительность, цифровые пещеры, каскады,

фруктовые деревья и цветы различных оттенков и видов — все это будет в «зеленой» экосистеме.

Разумеется, сооружение будет многофункциональным: проект предлагает различные типологии офисов и жилых помещений — от больших офисов и жилых/рабочих помещений до лофтов и таунхаусов.

У мегаструктуры будет и своя транспортная система, в которой подвесные капсулы будут перевозить пассажиров из одного узла в другой в пределах Downtown Circle. Предполагается, что эти двадцатиместные вагончики будут двигаться по рельсам, прикрепленным к нижней части кольца, со скоростью до 100 км/ч и останавливаться у основных лифтов. Технологически сооружение тоже будет суперустойчивым во всех смыслах этого слова: в план включены участки для сбора дождевой воды и использования солнечной энергии. Конструкция также удерживает углерод и фильтрует загрязняющие вещества из воздуха. В общем, получится устойчивый и самодостаточный вертикальный урбанизм.