



Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№3 (10829) 31 января 2025

## Север и пустота

В Совфеде обсудили проблему малозаселенных домов на отдаленных территориях

Алексей ТОРБА

В Совете Федерации (СФ) продолжается обсуждение внесения изменений в законодательство по вопросам переселения граждан из малозаселенных многоквартирных домов (МКД). Совещание, на котором рассматривались проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и статью 56.3 Земельного кодекса РФ, а также связанный с ними проект федерального закона о внесении изменений в первую часть Гражданского кодекса РФ, провел член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Сахамин Афанасьев.

Открывая совещание, он напомнил, что в постановлении СФ от 24 апреля 2024 года, принятом по итогам Дней Республики Коми в СФ, проведенных 16-17 апреля 2024 года, была отмечена необходимость расширения механизмов, направленных на сокращение пустующих жилых помещений жилищного фонда в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях. В этом постановлении Комитету СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера совместно с Минстроем России, а также органами государственной власти субъектов РФ, территории или части территорий которых относятся к сухопутным территориям Арктической зоны РФ, предписывалось проработать вопрос о совершенствовании законодательства РФ в части расширения механизмов, направленных на сокращение пустующих жилых помещений жилищного фонда таких субъектов РФ, освобождающихся в связи с переселением граждан из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

На проведенном 26 сентября под председательством Сахамина Афанасьева совещании на тему «О сокращении числа пустующих жилых помещений, освобождающихся в связи с переселением граждан из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей», отмечалось, что на Крайнем Севере более чем в 1 500 МКД пустуют свыше 12 тыс. жилых помещений, многие из которых требуют капитального ремонта и непригодны для проживания. Большинство этих помещений расположены в Республике Коми (более 7,5 тыс.) и Красноярском крае (около 4 тыс.). Участники совещания поддержали концепцию подготовленного Республикой Коми законопроекта и рекомендовали органам государственной власти этой республики совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органами государственной власти субъектов РФ доработать его, а сенаторам РФ и депутатам Госдумы внести доработанный законопроект в парламент.

**с. 3**



АЛЕКСЕЙ ЗАЙЦЕВ / НОСТРОЙ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Ввод жилья в России за 2025 год будет рекордным, однако после этого ожидается спад», — сообщил 29 января в Москве на встрече с представителями ведущих профильных СМИ президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

«Этот год будет рекордным за всю историю: по предварительным оценкам, объемом ввода составит 112 млн кв. метров», — отметил он. Однако затем ожидается поэтапное снижение: 106 млн кв. метров в 2026-м, 102 млн «квадратов» в 2027-м, а к 2030 году рынок подойдет с показателем 90 млн кв. метров. «По сравнению с вводом рекордного 2025 года это снижение составит менее 30%», — отметил Антон Глушков.

Драйвером развития стройкомплекса России станет рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС). «Всего в 2024 году ввели 107,8 млн кв. метров жилья, при этом объем ввода объектов ИЖС в 1,5 раза выше, чем многоквартирного жилья. С учетом этой статистики, дороговизны банковского финансирования для застройщиков МКД и других факторов, сегмент ИЖС будет в ближайшие два-три года основой жилищного строительства как в объемах, так и в загрузке стройкомплекса», — считает президент НОСТРОЙ.

Среди вызовов, с которыми сегодня сталкивается рынок ИЖС, он назвал неразвитость ипотеки, отсутствие банка земельных участков с градостроительной подготовкой для ИЖС, низкую ликвидность и слабую стандартизацию индивидуальных домов, высокие затраты на обеспечение инфраструктурой, отсутствие механизмов гарантирования качества будущего объекта ИЖС. Основной же целью до 2030 года, по словам Антона Глушкова, является сохранение темпов ввода инди-

## Идем на рекорд Объемы ввода жилья в России остаются высокими

видуального жилья на уровне 50 млн кв. метров ежегодно.

Он отметил, что закон о комплексном развитии территорий (КРТ) принес большую пользу населению: в регионах появилась новая социальная и транспортная инфраструктура. В выигрыше были и органы местного самоуправления, и руководители субъектов Федерации. В то же время, наименее защищенными при реализации договоров КРТ оказались застройщики: ведь именно на них легли расходы по созданию этой инфраструктуры.

«На сегодня заключены договоры комплексного развития территорий по 640 объектам социальной инфраструктуры — социальная задача закона о КРТ решена в полной мере. Вместе с тем, у бизнеса появилась дополнительная социальная нагрузка. Условия заключения договоров формировались и были прописаны в законе еще в 2022-2023 годах. Сейчас же, к сожалению, мы наблюдаем тревожную ситуацию: реализовать социальные обязательства в полном объеме и в указанные сроки застройщикам будет очень сложно», — подчеркнул глава НОСТРОЙ.

По его словам, в настоящее время 55% всех социальных обязательств по договорам КРТ приходится на Москву, где все идет достаточно ритмично и хорошо, но оставшиеся 45% социальных обязательств распределены по всей России, и ситуация в субъектах очень неоднородная. «Мы сегодня много говорим о мерах поддержки строительной отрасли в нынешних условиях, и од-

ной из таких действенных, неденежных в чистом виде мер поддержки, которая была бы востребована со стороны бизнеса, вполне может стать перенос или отсрочка обязательств по договорам КРТ на какой-то разумный срок. Думаю, что это должна быть пара лет по договорам, которые уже заключены, — указал Антон Глушков, подчеркнув, что никто не говорит о том, что застройщики не должны исполнять эти обязательства, но экономика требует другого. — Если мы хотим одновременно соблюдать интересы всех сторон договоров КРТ, то необходимо выработать взвешенную позицию, позволяющую это реализовать».

Одной из мер, которая стимулировала бы приобретение нового жилья и поддержала стройкомплекс, могло бы стать увеличение налогового вычета при покупке новой квартиры. «Семейная ипотека — это палочка-выручалочка для большей части застройщиков, в первую очередь региональных. В этой связи есть одна мера, которую НОСТРОЙ предложил и которую Минстрой разделяет, она связана с налоговым вычетом», — сообщил Антон Глушков, напомнив, что пороговая сумма налогового вычета не менялась с 2020 года и сегодня может быть поднята с 2 до 6 млн рублей. Президент НОСТРОЙ допустил, что эта мера может носить временный характер, но на данном этапе, не требуя прямых затрат бюджетных средств, мотивировала бы население к покупке жилья и стала бы хорошей мерой поддержки стройкомплекса России.

Алексей ТОРБА

## На земле и под землей

Росреестр приступил к реализации плана законопроектной деятельности в 2025 году

Хороший темп законопроектной работы, направленной на совершенствование нормативного регулирования в сферах земельных и имущественных отношений, регистрации недвижимости, геодезии и картографии, задала Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Как сообщил зампред правительства РФ Марат Хуснуллин, в 2024 году в сфере землепользования и недвижимости было принято 22 федеральных закона. «Проделана большая работа по сокращению процедур и сроков, повышению эффективности использования земель, совершенствованию кадастровой оценки, оптимизации предоставления госуслуг, внедрению новых цифровых сервисов на базе платформы «Национальная система пространственных данных», развитию отечественных геоинформационных технологий», — отметил вице-премьер.

По словам руководителя Росреестра Олега Скуфинского, сейчас ведомство работает над 13 законодательными инициативами, которые намечено реализовать в 2025 году. При этом приоритетными являются вопросы, связанные с осуществлением государственной кадастровой оценки и с предоставлением земельных участков правообладателям подземных зданий и сооружений, а также участков, на которых расположены гаражи.

Разработанный Росреестром законопроект, дающий право владельцам подземных гаражей использовать земельные участки, расположенные над такими объектами, Госдума одобрила в первом чтении 21 января. Представляя проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 2 и 4 Федерального закона «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», официальный представитель правительства, статс-секретарь — заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий сообщил, что законопроект разработан в рамках исполнения постановления Конституционного Суда от 11 июня 2024 года №29-П, которое предусматривает необхо-

димость устранения правовой неопределенности в части оформления прав на землю собственниками подземных гаражей. По его словам, законопроект предусматривает следующее: «Прежде всего, если у подземного объекта есть наземные элементы, которые нуждаются в эксплуатации, собственник такого объекта может образовать земельный участок в пределах этих элементов и оформить на него права на аренду или собственность по общим правилам, определенным Земельным кодексом. Также предусматривается, что если объект полностью подземный, но наверху ведутся работы, угрожающие целостности самого объекта, то собственник такого объекта может потребовать остановить работы, которые несут угрозу, могут привести к разрушению этого объекта. Ну и наконец, законопроектом уточняются понятия подземного и надземного гаража», — рассказал Алексей Бутовецкий.

Он также сообщил, что в законопроекте есть норма, по которой владельцы таких объектов смогут использовать земельный участок над гаражом для его капитального или текущего ремонта. «Это можно будет сделать в упрощенном режиме — на основании разрешения местной администрации. Процедура предоставления земельного участка и установление сервитута больше не понадобятся. Для получения разрешения достаточно заявления и схемы границ земель, которые хочет использовать заявитель», — сообщил Алексей Бутовецкий.

На следующий день Госдума приняла в первом чтении законопроект Росреестра, которым предлагается проводить государственную кадастровую оценку во всех субъектах РФ с помощью Национальной системы пространственных данных (НСПД). Представляя проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» и статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные



СВЕТЛАЯ ЛИНИЯ

законодательные акты Российской Федерации», Алексей Бутовецкий напомнил, что государственная кадастровая оценка проводится раз в четыре года по решению региона, а в городах федерального значения — один раз в два года. При этом расходуются колоссальные трудовые ресурсы, прежде всего для сбора большого количества информации об объектах недвижимости, которая необходима для того, чтобы корректно оценить тот или иной объект. Кроме того, регионы тратят огромные средства на закупку информационных систем для обработки этой информации либо на то, чтобы добывать сведения об объектах недвижимости в ручном режиме.

«Правительство РФ в рамках законопроекта предлагает предусмотреть, что госу-

дарственная кадастровая оценка проводится с использованием НСПД. Это уже созданная на федеральном уровне полностью импортозамещенная государственная информационная система, в которой есть все необходимые сведения и к которой имеется полный бесплатный доступ регионов. Таким образом мы сможем оперативно решать вопросы в рамках государственной кадастровой оценки, а расходы, о которых я сказал, — трудовые, и финансовые — останутся в прошлом», — заявил Алексей Бутовецкий.

Кроме того, по его словам, использование пространственных данных, являющихся ценнообразующими факторами, позволит осуществлять сбор, накопление и обмен сведениями для определения справедливой кадастровой стоимости. Как следствие — повысится точность результатов государственной кадастровой оценки и прозрачность алгоритмов ее расчета, сократится количество ошибок в итоговых отчетах.

Отвечая на вопрос о том, почему для городов федерального значения законопроект предусмотрена возможность самостоятельного принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки с использованием НСПД, Алексей Бутовецкий ответил: «Москва и Санкт-Петербург, естественно, обладают собственной разработкой, поскольку там наибольшее количество объектов недвижимости. Наши коллеги из Москвы и Санкт-Петербурга давно этим занимаются. Но Санкт-Петербург в настоящее время с нами активно сотрудничает, и, вероятно, им будет принято решение о переходе на централизованную систему. С коллегами из Москвы тоже продолжается диалог. Возможно, мы к 1 января 2026 года будем иметь общее решение по всей Российской Федерации. По остальным регионам позиция согласована».

Таким образом, начиная с 2026 года, появится возможность реализовать предусмотренный законопроект унифицированный подход к определению кадастровой стоимости с использованием централизованной платформы для взаимодействия всех участников государственной кадастровой оценки.



### От сохранения до сноса

Доработанный проект федерального закона на этот раз представил заместитель председателя правительства Республики Коми — министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми Эдуард Слабиков. По его словам, законопроект предлагает закрепить в Жилищном кодексе возможность консервации МКД, в котором доля пустующего жилфонда превышает половину общей площади. Находящиеся в частной собственности жилые и нежилые помещения в таком доме должны иметь одновременно следующие признаки: за жилье и коммунальные услуги не вносилась плата более 12 расчетных периодов подряд, в том числе не уплачивались взносы за капитальный ремонт общего имущества в МКД, а жилое помещение имеет явные признаки и следы заброшенности, которые могут причинить вред гражданам, проживающим в таком доме, в том числе их имуществу и здоровью.

Перечень муниципальных образований, на территории которых находятся такие дома, предлагается устанавливать высшим должностным лицам субъекта РФ. Это позволит оперативно включить в него муниципалитет и даст возможность органам местного самоуправления в кратчайшие сроки организовать работу по консервации МКД и решению проблем пустующего жилого фонда. В целях обеспечения единого подхода законопроект предлагает закрепить за правительством РФ полномочия по установлению признака признания МКД подлежащим консервации, а также условий ее прекращения. Кроме того, власти контролируют процесс создания комиссий, которые будут устанавливать наличие у МКД признаков, свидетельствующих о необходимости консервации.

Для минимизации расходов органов местного самоуправления по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках консервации законопроект предполагает отключение инженерных коммуникаций, в том числе временных. Собственники жилых помещений в МКД, признанных подлежащими консервации, предлагается освободить от обязанности уплачивать взносы на капремонт. Законопроект предусматривает изъятие жилых помещений в таком МКД, а также земельных участков под ним для муниципальных нужд. В этой связи предлагается внести также соответствующие изменения в Земельный кодекс РФ в части условий изъятия земельных участков для таких нужд.

Соблюдение жилищных прав граждан будет достигнуто за счет предоставления выкупной стоимости собственникам помещений и предоставления нанимателям нового жилого помещения, равного по площади



## Север и пустота

освобождаемому. Законопроект наделяет субъект РФ правом на предоставление собственникам жилых помещений дополнительных мер поддержки, а также на предоставление земельного участка для ИЖС или равнозначного жилого помещения взамен изымаемого.

Поскольку консервация — временная мера, предполагающая сохранение МКД, согласно законопроекту, жилые помещения в доме в случае возникновения необходимости могут быть использованы органами местного самоуправления как служебные, помещения маневренного фонда для временного переселения вынужденных переселенцев, беженцев, детей-сирот и иных категорий граждан, а также для переселения собственников и нанимателей жилых помещений из другого МКД, имеющего признаки пустующего жилфонда.

Срок консервации МКД органам местного самоуправления предлагается устанавливать самостоятельно, исходя из климатических условий муниципального образования. Например, в условиях Крайнего Севера консервация МКД на срок более пяти лет авторам законопроекта не представляется возможной, поскольку суровые погодные условия будут способствовать разрушению такого дома. Если же в течение этого периода МКД останется невостребованным, то орган местного самоуправления сможет принять решение о сносе либо реконструкции такого здания.

Эдуард Слабиков отметил также, что законопроект требует изменения в положении Гражданского кодекса, предусматриваю-

щем основания прекращения права собственности, в том числе основания принудительного изъятия у собственников имущества. В связи с этим авторы законопроекта готовят проект федерального закона, предусматривающего соответствующие изменения в Гражданском кодексе РФ.

### Многომиллионные траты — впустую

Участники заседания рассмотрели разные аспекты урегулирования вопроса расселения граждан из малозаселенных МКД, в том числе сроки их консервации. Так, принявший участие в совещании по ВКС заместитель директора Департамента межбюджетных отношений Министерства финансов РФ Алексей Шерлыгин считает, что создание фонда законсервированного жилья является переходным этапом для дальнейшего сноса большей его части, особенно на северных территориях, и требует дополнительных расходов. С этим согласен и первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Павел Качкаев, принявший участие в мероприятии по видеосвязи. По поводу предлагаемой консервации на пять лет пустующих домов член профильного комитета отметил, что, во-первых, ее надо связать с имеющейся в каждом регионе программой социально-экономического развития, а во-вторых, обосновать срок консервации, который может составить не пять лет, а, например, три года. «Я прекрасно понимаю: если дом отключить полностью от коммуникаций и не поддерживать в нем плюсовую температу-

ру, пяти лет с ливхов хватит, чтобы он разрушился. Правительство с экспертным сообществом должны проработать методику консервации и дальнейшего содержания законсервированного здания», — предложил депутат Госдумы.

Закрывая дискуссию о сроках консервации МКД, Алексей Шерлыгин отметил, что в связи с текущими расходами по содержанию достаточно большого фонда законсервированных домов их консервация на протяжении пяти лет в принципе невозможна, за исключением разве что южных районов. Поэтому вопрос сокращения срока консервации МКД является одним из самых важных. Представитель Минфина напомнил, что в каждом городе есть свои градостроительные планы и концепция развития градостроительной деятельности, и если законсервированные МКД не поддаются под развитие, то затягивать со сносом таких зданий не имеет никакого смысла.

О том, что это действительно так, свидетельствуют и выступления на совещании сенаторов от Республики Коми, которые не понаслышке знают о масштабах проблемы пустующих МКД. Так, член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Елена Шумилова назвала катастрофические, по ее мнению, суммы на поддержание таких домов в Воркуте и Инте: 840 млн рублей в 2021 году, почти 935 млн в 2022-м, 1 200 млн в 2023-м, 1 268 млн в 2024-м. В 2025 году на эти цели потребуется почти 1 670 млн рублей. Такие затраты, по мнению сенатора, нецелесообразны, потому что потребности в жилье в поселках, в которых расположены пустующие МКД, на самом деле не существует: «Лавы закрыты, работы нет, но муниципалитет обязан чистить дороги, обслуживать все эти территории, вывозить несуществующий мусор. Все это возмещается из республиканского бюджета».

Причину создавшейся ситуации пояснила член Комитета СФ по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Ольга Епифанова: «Это наследие прошлого, когда город строился на 300 тысяч, а в результате сломла политической системы мы получили город на 50 тысяч». К этой проблеме сенатор предложила подойти комплексно, но пока она не решена, вода из пустующих домов продолжает выливаться в тундру: «Каждый месяц — 60% очищенной воды. Инфраструктура работает, оборудование стареет, изнашивается, а воду выливают в тундру. Давно уже надо было порядок наводить!» Участники совещания считают, что рассмотренный ими законопроект о пустующих жилых помещениях поможет решить проблему, но пока он требует доработки.

Идёт приём заявок на  
**REAL ESTATE PROPERTY AWARDS!**  
Докажите, что вы лидер рынка  
недвижимости на премии REPA!

26.06.2025 Сочи

**9-11 АПРЕЛЯ 2025**

VI МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
**«МОСТЫ И ДОРОГИ: СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ»**

МОСКВА  
ОТЕЛЬ СУЩЕВСКИЙ САФМАР

Организатор конференции  
МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор  
**ZINKER**

Спонсор конференции  
**ГОРИЗОНТ**

Официальная поддержка  
**АО ЦИНИТС**  
**ЦИНИПС stako**

Генеральные информационные партнеры  
**АВТОРИТЕТ**  
**АВТОРИТЕТ**  
**АВТОРИТЕТ**  
**АВТОРИТЕТ**

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

РОССЕТИ  
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

**РЕМОНТ**  
ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

МОСКВА,  
УЛ. БАВИЛОВА, 7Б  
USLUGI@ROSSETIMR.RU

СВЕТЛАЯ ЛИНИЯ: 8 800 220 0 220 #6

С НАМИ - НАДЕЖНО!

ИНФРАСТРУКТУРА

# Уравнивание ПОТЕНЦИАЛОВ

Генеральная схема размещения объектов электроэнергетики нуждается в доработке

Алексей ТОРБА

Грандиозное строительство генерирующих мощностей и объектов электросетевого хозяйства развернется в соответствии с утвержденной правительством РФ Генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики до 2042 года. Общий прогнозируемый объем ввода в эксплуатацию генерирующего оборудования к этому сроку составит 88,477 млн кВт, а суммарная мощность электростанций электроэнергетических систем России достигнет 299,345 млн кВт. При этом доля атомных электростанций в структуре производства электрической энергии возрастет с 18,9% в 2023 году до 24% в 2042-м, доля солнечных и ветровых электростанций за тот же период увеличится с 0,8% до 3,3%. В то же время доля тепловых электростанций уменьшится с 62,7% в 2023 году до 57,4% в 2042-м, а доля гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих станций снизится, соответственно, с 17,6% до 15,3%.

Вот как объяснил изменения в расстановке приоритетов в своем недавнем телинтервью генеральный директор государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» Алексей Лихачев: «Все изменил президент Российской Федерации. Я очень хорошо помню лето 2020 года, в самый разгар пандемии, когда он выслушал мой доклад о том, что мы наконец достигли доли в 20%, и сказал: «Молодцы, хорошо, двигайтесь к 25%». И вот эти годы ушли на то, чтобы осознать, как дви-



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

нуться к 25% уже в рамках утверждения новой генсхемы размещения электрогенерирующих мощностей в нашей стране. И там много новаций. Это замещение выбывающих мощностей, причем замещение опережающее, дающее еще большее количество электроэнергии в данных регионах — я имею в виду Кольский полуостров, центр и юг России. Это наращивание генерации на Урале, приход в Сибирь и на Дальний Восток. Всего восемь новых регионов будут обретать в течение ближайших 15-20 лет статус регионов, владеющих атомной энергетикой. Есть конкретные поручения президента — опережающее наращивание энергетических мощностей в Арктике, в частности, на нашей Кольской станции в Мурманской области, там мы видим очень комфортную ситуацию

для бизнеса в области. Одновременно с этим звучит поручение про Дальний Восток — и в генсхеме мы понимаем задачу: уже в 2032 году (а это по нашим меркам практически завтра) получить первые атомные ватт-часы на Приморской АЭС и в 2030-е годы начать создавать мощности в Хабаровском крае. Понятно, что это будут большие блоки. И вот все это дает нам возможность говорить о выходе к 2045 или 2042 годам к цели 25%».

Но если для строителей АЭС генеральную схему можно, судя по словам Алексея Лихачева, назвать путеводной звездой, то для строительства объектов гидроэнергетики такой ясности в ней нет. Об этом свидетельствует прошедшая 17 января пресс-конференция председателя Комитета Государ-

ственной Думы РФ по энергетике Николая Шульгинова по итогам работы в осеннюю сессию и плану работы в 2025 году. Спикер положительно оценил появление генеральной схемы, которая позволила обозначить контуры энергосистемы. Однако с учетом того, что финансирование строительства генерирующих объектов всегда идет с трудом, над генеральной схемой, по мнению депутата Госдумы, нужно еще поработать.

По поводу предлагаемого объема ввода в эксплуатацию новых гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций, который, согласно генеральной схеме, к 2042 году должен составить 7,756 млн кВт, Николай Шульгинов отметил, что решения о проектировании водохранилищ и затоплении территорий так до конца и не приняты, потому что для этого надо решить вопросы финансирования из федерального бюджета. Остаются пока и вопросы о нарушении биоразнообразия при строительстве ГЭС. «Нужно брать и делать, добиваться того, чтобы ГЭС были», — уверен председатель профильного комитета. В этой связи он напомнил, что по установленной мощности гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций, которая на начало 2024 года составила в России 52,84 млн кВт, страна отстает от США и Китая, и даже от гидроэнергетики Японии по этому показателю мы недалеко ушли.

Нельзя не согласиться с Николаем Шульгиновым и в том, что прежде утверждения генеральной схемы размещения объектов электроэнергетики логично было бы принять энергетическую стратегию страны. К сожалению, как недавно стало известно из заявления главы Министерства энергетики РФ Сергея Цивилева, энергетическую стратегию РФ до 2050 года предполагается согласовать лишь к концу марта текущего года. Остается надеяться, что после этого вопросы размещения объектов различных подотраслей электроэнергетики будут решаться более обоснованно.

ТЕХНОЛОГИИ

# Вероятное, ставшее ОЧЕВИДНЫМ

Рецепты от ТЕХНОНИКОЛЬ на зимний период

Владимир ЧЕРНОВ

Зима в России бывает очень разной: на бескрайних просторах Арктики и Сибири — суровой и морозной, на юге Европейской части — мягкой и теплой. Но в целом среднегодовая продолжительность зимы с метелями и снегами в стране составляет 156 дней!

Когда снег не во благо

Снег — это не только утехы для детей в виде ледяных горок и снежных баб, но и пышные белоснежные «шапки» на кровлях домов. При перепадах температуры они становятся по-настоящему опасными, недаром жителей неустанно предупреждают: «Возможен сход снега и льда с крыши!»

Мягкий и пушистый снег может стать причиной неприятных происшествий. Что не удивительно: замерзшая вода весит много, а при смене температуры снег подтаивает, наплаивается и уже не может сойти с крыши сам по себе. Образование льда препятствует также нормальной системе водоотведения — ледяные пробки забивают водоприемные воронки, деформируют водосточные желоба и наносят травмы людям.

Особый случай — многоквартирные дома и места общего пользования, занимающие масштабную площадь, где скопление снега порой приводит к катастрофе. Все обрушения кровли с трагическими последствиями (вспомним «Грансвааль-парк» и Басманный рынок) произошли после резкого изменения погоды, повышения влажности, когда снег, вбирая влагу из воздуха, стал примерно втрое тяжелее.

Повышенную нагрузку от снега испытывают как кровля, так и здание в целом, включая водосточную систему и фасад. Опыт расследования аварий, связанных с обрушением кровельных покрытий от снеговых нагрузок, свидетельствует: происходит это не столько «по вине природы», сколько вследствие элементарных нарушений при недостаточном техническом обслуживании зданий, отсутствии должного контроля за их техническим состоянием и подготовки к сезонной эксплуатации согласно нормативным требованиям.

Очевидно, что подобных происшествий можно избежать, если вовремя очистить кровли зданий от снеговых масс. Столетиями — и по сей день — проблему решали «лопачным» способом, когда одни работники счищали снег с крыш, а другие по периметру объекта зорко «бдили», устанавливая знаки предупредительного характера.



Все под контролем

Что делать? Нужна альтернатива в виде понятной и оправданной идеи. Направлялась мысль о систематическом контроле снеговой нагрузки, чтобы в случае необходимости очистить крышу от снега и наледи.

«Наши инженеры на протяжении многих лет изучили состояние кровельных конструкций по всей стране и СНГ. Мы видели, что службы эксплуатации используют устаревшие, неудобные и неэффективные инструменты для контроля состояния кровли. Это подтолкнуло нас к созданию современных решений. В киберфизической лаборатории ТЕХНОНИКОЛЬ мы разработали инновационные системы мониторинга протечек и снеговой нагрузки кровли, которые отвечают требованиям современных эксплуатационных служб», — рассказывает руководитель проекта Алексей Драгунов.

Практическая цель проекта — это система контроля состояния здания, включая личный кабинет и уведомления на телефон для инженера по обслуживанию. «Устанавливая наши датчики снеговой нагрузки для плоской кровли, — пояснил Алексей Драгунов, — клиент получает доступ к личному кабинету и уведомлениям, что пора очистить кровлю от снега, чтобы избежать обрушения кровли». Затем датчик отправляет полученные сведения в личный кабинет smart.roof.ru. Эти данные анализируются в режиме реального времени с уведомлениями на сайте и в телефоне. При приближении к критическим значениям пользователь получает уведомление — sms, в Telegram или по e-mail.

«Без использования нашей системы не вполне понятно, — отметил Алексей Драгунов, — когда оптимально освобождать кровлю от снега. Если чистить часто, то это ведет к повышенным затратам. Наша система, отвечая запросам клиента, помогает ему использовать экономически эффективную модель. Она стоит вместе с монтажом 150-500 тысяч рублей. А это, согласитесь, не десятки миллионов, потраченные на бесконечные ремонты».

В ТЕХНОНИКОЛЬ существуют специальные службы, оказывающие сервисную поддержку клиентам, среди них — Служба каче-

ства ТЕХНОНИКОЛЬ, которая уже оказала помощь десяткам тысяч клиентов по России и странам СНГ. Инженеры могут обеспечить качественный надзор на здании, провести обучение для сотрудников непосредственно на строительном объекте, а также найти на нем дефекты, включая протечки кровли, фундамента, дать рекомендации по их устранению. «Можно либо купить датчики и подключить самостоятельно, либо мы найдем подрядчика и проконтролируем монтаж с нашими инженерами», — добавил Алексей Драгунов.

Справочно

Из-за ошибок в эксплуатации срок службы кровельного покрытия в среднем сокращается в два раза. До 40% повреждений кровли связаны с неправильной эксплуатацией в зимний период.

В едином ключе

Что включает в себя система обогрева всех элементов кровли по версии «Умной крыши»? Она локально подогревает важные звенья водоотведения — водосточные воронки, парапеты, ендовы, карнизные свесы и парапетные воронки, благодаря чему водосточная канализация начинает активно работать и осадки не накапливаются на крыше, создавая тем самым излишнее давление, а уходят по трубам.

«По данным компании, — сообщил руководитель направления Цифровой маркетинг технической дирекции корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ Андрей Цымбалюк, — на основе обследований объектов наших клиентов, благодаря системе локального подогрева на свесах кровли не будут скапливаться сосульки и большое количество снега, лед не будет закупоривать воронки, а талая вода беспрепятственно уйдет по водостокам». Добавим, что наиболее важный элемент — сама кровля — не будет подвергаться повышенной нагрузке из-за образования льда.

Один из ключевых узлов в устройстве кровельной системы — ендова, представляющая собой ее конструктивный элемент, внутренний угол, образующийся в месте стыковки

двух скатов или прилегающей к кровельному покрытию стены здания. В ендову сходятся и по ней отводятся атмосферные осадки, что подвергает ее значительным нагрузкам. Она больше и дольше других частей кровли испытывает климатическое воздействие из-за стекания воды и скопления снега. Эти факторы предъявляют повышенные требования как к кровельному материалу, так и к качеству изготовления самой ендовы.

Благодаря системе «Умная крыша» в ендовах не будут скапливаться лед и снег, повышающие нагрузку и препятствующие нормальному водоотведению.

Идеи, которые объединяют

Как видим, в ТЕХНОНИКОЛЬ не перевелись энтузиасты, умеющие постигать, думать, тренироваться, не опасаясь проб и ошибок. В результате «Умная крыша» уверенно шагает по стране, находя практическое применение в зданиях с самыми различными видами покрытий, включая кровли с гидроизолирующей ПВХ-мембран, битумно-полимерные и фальцевые кровли, кровли из металлочерепицы. По словам Андрея Цымбалюка, на сегодня установлены датчики на площадях кровли порядка 1 млн кв. метров.

В числе клиентов, принявших идеи «Умной крыши», есть такие бренды, как ФосАгро, FM Logistic, Mera, Лента.

Заказать расчет системы для вашего объекта можно на сайте smart.roof.ru проекта «Умная крыша ТЕХНОНИКОЛЬ».



Справочно

Содержание воды в сухом снеге — 3%, в мокром — до 33%, во льде — до 100%. Слой воды толщиной 2,5 см давит с силой 25 кг на 1 кв. метр. Таким образом, крыша, спроектированная, чтобы выдержать снеговую нагрузку в 100 кг на 1 кв. метр, может выдержать слой мокрого снега толщиной всего в 30 см. При этом обычная крыша дачного дома (выделяем частников!) может выдержать слой льда всего в 4-7 см толщины.

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: МИНСТРОЙ РОССИИ ЖКХ РОССИИ XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

9-11 АПРЕЛЯ 2025

- ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, МАТЕРИАЛЫ, ОБОРУДОВАНИЕ
- КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА, БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДОМОВЫХ И ГОРОДСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
- ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- РЕСУРСОЭКОНОМИЧНОЕ ЭНЕРГО- И РЕСУРСОБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ, ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
- ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ
- УМНЫЙ ГОРОД, ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ-2025 20-21 февраля 2025, Сочи

Конференция «Строительный контроль: практические основы и перспективные направления развития»

Sea Galaxy Hotel Congress & SPA, г. Сочи, Черноморская ул., 4 skconf.ru

В программе:

- ключевые изменения законодательства
- новый порядок проведения строительного контроля
- переход на параметрический метод нормирования
- расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве Минстроя России

Вас ожидает:

- выступление ведущих спикеров отрасли
- обмен опытом, общение с коллегами
- совершенствование профессиональных навыков с выдачей удостоверения о повышении квалификации



При этом неизбежно приходило понимание того, что частая уборка снега вела к высокой затратности: повреждалась гидроизоляция от воздействия инвентаря в процессе очистки от ледяных наростов, что сказывалось на сроке службы кровли и периодичности ремонта.

Одновременно с выставкой «ЖКХ России» пройдут отраслевые мероприятия

ОРГАНИЗАТОР: КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПОФОРУМ

18+

ТЕЛ: +7 (812) 240 40 40, ДОВ. 2622, 2245

СНИЖЬТЕ РИСКОВЫЕ ФАКТОРЫ ПРОЕКТА САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ В НАШЕМ ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ @ЭКСПОФОРУМ



# Гатчина подождет!

## Что в приоритетах у Ленинградской области в 2025 году

Светлана СМЕРНОВА

В начале года принято подводить итоги предыдущего и строить планы на будущее. По словам губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, регион стал привлекательным для жизни и работы, а численность его населения выросла за последнее десятилетие на 500 тыс., достигнув 2,1 млн человек.

**Строятся жилье, дороги и соцобъекты**  
В Ленобласти активно идет жилищное строительство. В прошлом году было введено 4 млн кв. метров жилья. Но что важно — из этого числа 2,7 млн кв. метров — это малоэтажное жилье. Таким образом, был найден разумный баланс между строительством многоквартирных домов и коттеджей. В этом году строительство жилья будет продолжено — застройщикам выдано 152 разрешения. Подсчитано, что каждый рубль, вложенный в стройку в Ленинградской области, дает 10 рублей в развитие экономики в смежных отраслях. На карте региона ежегодно появляются новые социальные объекты — за 10 лет было построено более 200 детских садов, школ и поликлиник; сегодня в стадии строительства 15 детсадов и 9 школ. В 2024 году по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» у девелоперов было выкуплено 100 объектов, и таким образом полностью закрыта очередь на выкуп соцобъектов. В этом году областное правительство приняло решение увеличить сумму выкупа с 33 до 50%.

Совершен прорыв в вопросе расселения ветхого и аварийного жилья: в 2024 году была расселена 41 тыс. кв. метров, а 2 600 жи-

телей Ленинградской области получили новые квартиры взамен бараков. Если в Петербурге эту проблему решали за счет покупки квартир у застройщиков, то в Ленобласти строительство жилья ведется далеко не везде, а потому в отдаленных районах, где жилье не востребовано рынком, пришлось для расселения ветхих домов с нуля строить целые микрорайоны. Так, современные многоэтажки появились в Сясьстрое и в Подпорожье.

Меняется на глазах и ситуация с дорогами. В 2024 году было обновлено 200 км, в 2025-м в планах — отремонтировать 240 км и построить четыре новых моста. Продолжатся и проекты, реализуемые совместно с федеральным бюджетом. Среди них — завершение расширения Колтушского шоссе, обход Мурино и Новодевяткино в створе Пискаревского проспекта, строительство развязок с выходом на деревню Лаврики.

### Большой портфель инвестиций

Основное достижение экономики региона в 2024 году — восстановление роста промышленного производства (107,2%, что выше общероссийского), рост инвестиций. Например, в Усть-Луге по итогам прошлого года был открыт первый в России аммиачный терминал. В стране 23% произведенного аммиака шло на внешние рынки, но с недавнего времени мощности начали сворачиваться, потому что балтийские порты закрылись для российских грузов из-за санкций. И встали вопросы: как продавать и на чем вывозить? Начало перевалки в Усть-Луге открыло возможности для восстановления производственных мощностей инвестиционных про-

ектов, направленных на увеличение объемов производства аммиака — востребованного на мировом рынке вида удобрений. В 2025 году терминал в Усть-Луге планирует обеспечить экспорт 1 млн тонн аммиака. Суточная мощность терминала в настоящее время позволяет обрабатывать 2 600 тонн, или 108 автоцистерн. Также в Усть-Луге заканчивается строительство мощностей по перевалке сыпучих удобрений. Совокупная пропускная способность терминала составит 14 млн тонн. Его запуск запланирован на IV квартал 2025 года. Благодаря этим проектам Ленинградская область в перспективе станет крупным логистическим хабом по экспорту удобрений на рынки Южной Америки, Азии и Африки.

Среди значимых проектов года — запуск завода по производству минеральных удобрений в Волхове, перерабатывающего предприятия в Кингисеппском районе и начало строительства в Тосненском районе завода инновационного дорожного покрытия. В общей сложности на территории региона сегодня реализуется 152 новых инвестиционных проекта, а совокупный портфель инвестиций Ленобласти — 6,2 трлн рублей, самый большой среди всех регионов РФ.

### Экологический прорыв

Еще один вызов, который стоит перед Ленинградской областью, — решение экологических вопросов. Есть закономерность — чем выше качество жизни, тем выше запросы жителей на качество окружающей среды. Ленобласть в прошлом году впервые вошла в топ «Зеленого рейтинга» России, заняв шестое место. Заслужить эту награду было не-

просто. Многие скептически усмехались, когда в регионе объявили о создании экологической милиции, сегодня же на федеральном уровне эта практика признана одной из успешных, и не случайно по темпам сокращения несанкционированных свалок Ленобласть вошла в число лидеров.

Итогами прошлого года стали завершение строительства первого комплекса по переработке отходов «Кингисепп», а также получение положительного заключения Главгосэкспертизы на проект строительства КПО «Рахья» во Всеволожском районе. И если проблема утилизации мусора, образующегося в Ленинградской области, уже нашла свое решение, то сегодня необходимо решить эту проблему и для Петербурга. Чтобы понять, в каком направлении двигаться дальше, был проанализирован опыт Москвы. В Ленобласти также по примеру москвичей сегодня рассматривается возможность выйти на строительство комплексов по переработке мусора вместе с программой рекультивации, предлагая на месте полигонов строить дороги, социальные и спортивные объекты, проводить благоустройство территорий.

Вопросы экологии связаны с деятельностью ЖКХ. В Ленинградской области в рамках программы «Чистая вода» начаты масштабные работы по строительству объектов водоснабжения в Паше, Колчаново и в Красном Бору. С участием средств федерального бюджета идет возведение очистных сооружений в Волхове с инвестициями в 5,5 млрд рублей. Завершен проект водоочистных сооружений в Выборге, инвестиции в него составили 6,5 млрд рублей. А в Юкках, Любани, Понтонном и Петровском строятся модульные станции. Правительство региона обещает и дальше уделять вопросам экологии особое внимание и довести качество жизни людей до высокого уровня.

### Переезд откладывается

А вот обещанный переезд областного правительства в Гатчину, которая стала столицей региона, пока откладывается. Областные власти столкнулись с дилеммой — либо строить с нуля новый административный комплекс для комитетов и переезжать туда, либо договориться с Министерством обороны о передаче неиспользуемых им казарм и здания архива Военно-морского флота. Эти объекты ветшают с каждым годом, а областное правительство готово привести их в порядок и вдохнуть в них новую жизнь. Однако эпопея с передачей этих зданий пока никак не завершается. От идеи переезда в Гатчину руководство области тоже не отказывается. Вопрос отложен на 2030 год.

### О мечтах

Несмотря на то, что прошлый год был для Ленинградской области успешным, в этом году в планах региона — новые победы и новые высоты. При этом руководство области не боится конструктивной критики и даже ее приветствует. Не случайно Александр Дрозденко любит повторять, что если хочешь, чтобы тебя хвалили, — иди в артисты: там цветы и аплодисменты. А пошел в чиновники — будь готов к критике. Для себя же он считает важным уметь слушать, слышать и принимать. Этого правила глава Ленобласти будет придерживаться и в 2025-м году.

# 1 ФЕВРАЛЯ — День работника лифтового хозяйства России

## В едином направлении

Лифтовой отрасли необходимо объединение всех участников рынка



Олег НИКАНДРОВ,  
президент Евразийской  
Лифтовой Ассоциации

День лифтовика, который мы празднуем 1 февраля, — не просто праздник, а день, когда мы отмечаем труд каждого, кто посвятил себя этой важной отрасли. Лифтовая отрасль — огромный механизм, в котором задействованы тысячи специалистов: от проектировщиков до обслуживающего персонала. Каждый из работников вносит свой вклад в создание безопасной и комфортной городской инфраструктуры. Лифт стал неотъемлемым элементом, который планомерно интегрировался в жизнь практически каждого города и каждого человека. Невозможно уже представить инфраструктуру многоэтажных зданий без надежных и современных лифтов ни в жилых комплексах, ни в бизнес-центрах. Каждый день лифты перевозят примерно 15 млн человек, тогда как метрополитан — всего около 10 млн.

Я считаю, что наша отрасль стоит на пороге значительных изменений. Но для дальнейшего роста и развития критически важно объединение усилий всех участников рынка. Отраслевые ассоциации, производственные и монтажные предприятия, научные и образовательные учреждения — все должны работать в едином направлении. Обмен опытом, знаниями и технологиями поможет нам не только решать текущие задачи, но и открыв-



вать новые горизонты. Важно понимать, что только совместными усилиями мы сможем справиться с проблемами, особенно в условиях стремительных технологических изменений и новых требований по безопасности. Евразийская Лифтовая Ассоциация продолжает активно развиваться и отстаивать интересы своих членов. Мы ведем работу в разных направлениях для продвижения отечественных производителей и их продукции не только на внутреннем рынке, но и на региональном и международном уровнях.

В октябре 2024 года ключевым событием отрасли стала международная выставка лифтов, подъемного оборудования и комплектующего «Лифт Экспо. Москва 2024», где на площадке МВЦ «Крокус Экспо» площадью около 7 000 кв. метров было представлено более 100 экспонатов из России, ЕАЭС, Китая и Турции, в числе которых крупнейшие заводы, производители малых грузовых лифтов и платформы для инвалидов, поставщики узлов и компонентов, разработчики систем

управления, диспетчерских комплексов и программного обеспечения для мониторинга работы лифтов. Выставка способствовала заключению контрактов, обмену опытом и демонстрации достижений.

ЕЛА активно взаимодействует с органами исполнительной власти и образовательными учреждениями, принимает активное участие в публичных мероприятиях. Так, в сентябре 2024 года мы участвовали в круглом столе «Лифтовая отрасль России. Из настоящего в будущее», который проводили в НИИ МГСУ в рамках Международного научно-практического симпозиума «Будущее строительной отрасли: вызовы и перспективы развития».

В ноябре ЕЛА приняла участие в круглом столе Совета Федерации на тему «Актуальные вопросы реализации плана мероприятий («дорожной карты») по развитию лифтовой отрасли в РФ». В рамках мероприятия был предложен ряд инициатив. ЕЛА активно собирала мнения и предложения членов ассоциации для вынесения их на рассмотрение и

учета их при формировании «дорожной карты» по развитию лифтовой отрасли. Мы обратили внимание на сложности и барьеры, с которыми столкнулись члены Евразийской Лифтовой Ассоциации при включении в «Реестр российских производителей».

Сегодня ЕЛА сосредоточила свои усилия на подготовке Технической конференции, приуроченной к 75-летию основания Карачаровского механического завода, которая пройдет 27 февраля на территории предприятия.

В апреле запланирован 2-й Всероссийский технический конгресс, где представители отрасли будут делиться опытом, мнениями и обсуждать инновации, что позволит ускорить их внедрение на производстве.

В завершение хочу пожелать всем работникам лифтовой отрасли крепкого здоровья, благополучия и профессиональных успехов! Пусть День лифтовика станет для всех не только праздником, но и напоминанием о том, насколько важен и ценен ваш труд.

## 2025

Лифтовой Саммит

Ежегодная конференция по развитию лифтовой отрасли в Российской Федерации

## 31 января

09:00 - 18:30

**ТЕМЫ:**

- Статус реализации мероприятий «дорожной карты»
- Актуальные вопросы эксплуатации лифтового оборудования
- Особенности проведения закупок лифтов и услуг
- Развитие здоровой конкуренции в отрасли
- Технические стандарты и инновации в лифтовом оборудовании
- Цифровизация отрасли, проект маркировки лифтов и компонентов
- Меры поддержки региональных программ замены лифтов
- Государственная экспертиза проектно-сметной документации
- Прохождение компаниями налогового аудита
- Кадровый потенциал отрасли и другие важные темы

**ТЕХНОПАРК СКОЛКОВО**  
**Большой бульвар, 42, стр. 1**  
 Регистрация: [www.liftsummit.ru](http://www.liftsummit.ru) [t.me/lift\\_summit](https://t.me/lift_summit)

Щербинский  
лифтостроительный  
завод

## Современные лифты

для современных городов

АО «Щербинский лифтостроительный завод»  
 ОГРН 5025002512441, ИНН 5025100000  
 109051, г. Москва, в/п тер. 1, муниципальный округ Щербинка, г. Щербинка, ул. Первомайская, д. 8, стр. 2  
 Тел: +7(495)759-67-02, e-mail: lift@szp.ru, www.szp.ru

Подписку на электронную/печатную версию издания **Строительная Газета**

можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка», по адресу электронной почты [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru) или по телефону +7 (495) 987-31-49

**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

**ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ**

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

1 ФЕВРАЛЯ —

День работника лифтового хозяйства России

Беседовал Алексей ШЕГЛОВ

1 февраля в России традиционно отмечается День лифтовика. Без нормального функционирования лифтового парка невозможно представить современную жизнь, поэтому отрасль считается одной из опор промышленной безопасности. Проблемами развития лифтового сегмента вплотную занимаются депутаты Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ. В канун профессионального праздника «Стройгазета» поговорила с заместителем его председателя Сергеем КОЛУНОВЫМ о тех законах и решениях, над которыми работают депутаты для того, чтобы обеспечить динамичное развитие отечественного лифтостроения.

**Сергей Владимирович, как вы оцениваете достижения лифтостроителей за 2024 год? Как сегодня себя чувствует отрасль?**

Я бы оценил их на четверку. И нам, конечно, хотелось бы, чтобы больше внимания уделялось развитию отечественного лифтостроения, в том числе качеству и дизайну продукции, производству лебедок, редукторов и других основных узлов, из которых состоят современные лифты. Сейчас к нам на рынок заходит много китайских и турецких производителей, что само по себе не так уж и плохо. Но, напомню, мы много лет были в дружеских отношениях с западными партнерами, а затем эти компании с нашего рынка ушли и в результате возникли сложности с поставками запчастей и установкой программного обеспечения на их продукцию. Отчасти они решены с помощью параллельного импорта. Мы сейчас живем в таких условиях, когда зачастую у иностранных производителей имеется возможность отключить многие виды оборудования удаленно из-за рубежа буквально одним кликом. Не хотелось бы допускать таких рисков с продукцией из любых стран, какие бы сейчас с ними дружественные отношения ни были. Поэтому иностранные производители, приходящие на наш рынок, должны как минимум организовывать здесь склады с запчастями и передавать программное обеспечение и коды от него, иначе мы можем оказаться в ситуации, когда в домах, офисах и торговых центрах встанут не только старые, но и многие новые импортные лифты.

**Наверно, это дополнительный аргумент в пользу развития отечественного лифтостроения?**

Нам необходимо обеспечить промышленную безопасность. Многие наши лифты, особенно в эконом-классе, ничуть не хуже иностранных, хотя иногда проигрывают им в дизайне, скорости или в цене. Но мы все равно говорим застройщикам, чтобы они, что называется, «играли вдолгую» и отдавали приоритет отечественной продукции, чтобы во второй раз не наступить на те же грабли и не остаться без запчастей от импортных лифтов. А мы должны помогать лифтовой отрасли, обеспечивать ее законодательную поддержку. Самое главное сейчас — не только произвести нужное количество подъемных механизмов, но и обеспечить их своевременную установку и качественное обслуживание.

**Как реализуются задачи по обновлению лифтового парка?**

Вопрос о своевременной замене старых лифтов в МКД недавно в очередной раз был поднят главой правительства, и сегодня эта тема является главной. Мы четко понимаем: то количество лифтов, которое уже подлежит замене, и то, которое добавится и нужно будет заменить до 2030 года, наши заводы произвести способны.

В рамках обеспечения этой задачи мы требуем от властей регионов, чтобы они прописали в программах необходимое число замен: у каждого субъекта должно быть четкое понимание их количества и сроков.



АЛЛАХАТ СЕРГЕЙ КОЛУНОВ

## Работа в долгу

Новые законы и правила помогут ритмично загрузить заказами отечественные лифтовые заводы

Это поможет распределить объемы заказов по нашим шести основным заводам и более мелким производителям, чтобы они могли планировать свою работу. Больше сложностей возникает с монтажом новых лифтов. В 2021 году самый простой и дешевый лифт грузоподъемностью 430 кг стоил 900 тыс. рублей, его монтаж — 550-600 тыс. Сегодня он стоит в зависимости от комплектации 1,4-1,5 млн рублей, а демонтаж старого подъемника с последующей установкой нового лифта в МКД подорожал до 1,3-1,4 млн рублей. Конечно, у монтажников непростая профессия: когда идет замена лифта в МКД, то у каждого второго жильца есть свое мнение по этому вопросу. Поэтому монтажники не готовы работать задешево, их зарплаты за последние годы выросли двукратно. Тем не менее, чтобы изготовить лифт, нужно произвести огромные инвестиции, организовать персонал, нанять инженеров и другой персонал, потратить много труда, тогда как работы по установке нового лифта способны осуществить три человека. Поэтому то, что стоимость монтажа лифта сравнялась с его ценой — это не вполне нормально.

**В чем причины такого перекоса?**

Сложившаяся ситуация является следствием повсеместной нехватки монтажников. Например, в Самарской области нужно заменить 6 тысяч лифтов, и несколько заводов их суммарно могут произвести и поставить, но никто в течение года в этом регионе лифты в таком количестве смонтировать не сможет. Показательно, что мы прекрасно знаем названия основных российских производителей лифтов, но названия монтажных компаний нам абсолютно не известны. То есть заводы работают, производят продукцию и отвечают за ее качество в течение гарантийного срока, а монтажных компаний, которые бы установили лифт в доме и потом пять лет несли за него ответственность, — просто нет.

Как был устроен этот рынок в 2024 году? Основными игроками, которые торговались за контракты по установке лифтов, были монтажные компании, представители которых, выиграв торги, бежали на заводы-

изготовители и покупали дешевые лифты. Соответственно, основная тенденция на рынке по всей стране состояла в том, чтобы изготовить как можно более дешевые лифты и затем подороже продать монтажные работы. Из-за этого наши российские лифты граждане воспринимают как нечто совсем дешевое и некачественное, хотя это не так.

Считаю, надо выстроить отношения аналогично тому, как они установлены с управляющими компаниями (УК), которые, когда «заходят» в дом, то торгуются в рамках тарифа по еще каким-то услугам. Сейчас в рамках закона №44-ФЗ идет торговля за то, что дешевле сделать лифт, а я предлагаю установить определенные параметры и минимальную цену лифта, ниже которой он не может быть закуплен, и дальше торговаться за то, какой из заводов добавит в предложенную модель дополнительные опции. Это будет заводу подталкивать к тому, чтобы не упрощать продукцию, а совершенствовать ее и делать более инновационной.

Кроме того, сейчас все уже согласны с тем, что завод-изготовитель, монтажные и специализированные обслуживающие компании должны быть между собой связаны в рамках единой системы дилерства и дистрибуторства: сейчас эксплуатирующие компании не знают, сколько по времени они будут обслуживать лифт в доме, и поэтому не вкладываются в свою работу или переводят лифты на технический режим и замедляют их ход, что снижает качество жизни граждан. Должна быть единая интеграция с момента изготовления лифта и в течение всего его жизненного цикла, что поможет соблюдать заводскую гарантию. При этом нельзя допустить монополизации и необоснованных тарифов на обслуживание лифтов, все расценки должны согласовываться в Тарифном комитете.

Проблема также в том, что к компаниям, которые обслуживают 5 или 5 тыс. лифтов, предъявляются одинаковые требования по количеству технического персонала, наличию складских помещений и т. д. Закон №44-ФЗ эти вопросы не регулирует, поэтому за обслуживающими компаниями никакого контроля сейчас нет. Они на аукционах

предлагают свои услуги за копейки, а потом не могут обеспечить механиком достойной оплатой и даже не пытаются нормально обслуживать лифты. Из-за этого стоимость обслуживания лифта в доме обходится в расчете на одну квартиру по цене порции мороженого. Это в корне неверно, поэтому мы подготовили законопроект, определяющий четкие критерии установки и обслуживания лифтов в МКД. Мы хотим наделить Минстрой правом разработки системы таких критериев и требований для обслуживающих компаний. Совместно с министерством уже ведем большую работу по обновлению хронометража, формированию ведомости техработ и другим моментам по каждому виду техобслуживания. Это в итоге позволит прийти к созданию адекватной методики стоимости техобслуживания, поможет избежать ситуаций, когда УК умышленно оставляют в своем распоряжении большую часть расходов на эксплуатацию лифтов, а сами заключают с обслуживающими компаниями договоры без всяких аукционов и по внутренним тендерам по очень низким ценам.

**Это ведь напрямую влияет на безопасность эксплуатации лифта в доме?**

Да, газ и лифты — это потенциально самые опасные системы в доме, обеспечение их нормальной работы отмечено как приоритетное в Жилкодексе. По газу уже есть очень жесткие критерии, деньги за обслуживание газового оборудования платятся напрямую только специализированным организациям из реестра и с них очень жесткий спрос. По обслуживанию лифтов также надо выстроить аналогичный правильный порядок, мы этим занимаемся и добьемся необходимого результата.

В рамках решения этих вопросов предстоит очень много работы. Но, возвращаясь к теме достигнутый за последнее время, не могу не отметить, что наконец-то все имеющие отношение к лифтовой отрасли начали смотреть в одном направлении, производственники, монтажники и эксплуатанты научились слышать друг друга. Также важно, что при поддержке Комитета стартовали изменения в Жилищном кодексе, которые помогут развитию лифтостроения.

**Кадров в лифтовом сервисе не хватает. Как с этим быть?**

Еще несколько лет назад в этой сфере работало много граждан из стран ЕвразЭС, затем часть из них уехала из-за пандемии, часть перешла на предприятия ВПК. Поэтому мы сегодня должны организовать подготовку кадров по этой профессии в вузах, центрах компетенций и учебных центрах. Возможности для этого есть, например, мы уже договорились о подготовке таких специалистов на базе НИУ МГСУ. Есть и условия для рекламы этой профессии, так как заработки в ней составляют на сегодня не меньше 150 тысяч рублей в месяц, учиться по ней не больше года, а объемы замен (необходимо ежегодно менять в МКД не менее 24 тыс. лифтов) гарантированно обеспечат загрузку монтажников работой до 2030 года и далее. Мы с лифтовиками подсчитаем необходимое число новых кадров по этой профессии; такая информация необходима вузам, чтобы распланировать квоты приема абитуриентов и учебный процесс.

Можно взглянуть и на опыт Китая, который успешно развил многие отрасли промышленности, включая лифтостроение, путем привлечения топовых специалистов из ведущих мировых компаний. Возможно, нам тоже стоит задуматься о подобной программе.

**Есть ли у регионов финансовые возможности для осуществления необходимого количества замен лифтов до 2030 года?**

Сегодня многие регионы не могут рассчитывать по расщоткам по кредитам, выданным под замены лифтов, фактически выплывают вторую их стоимость и кормят таким образом банки. Поэтому мы и говорим о необходимости составления четких программ замены лифтов, о популярности и субсидировании факторинга, так как его использование выгоднее применения кредитных механизмов. Плюс сегодня у субъектов есть возможность использовать для этих целей неспасанные бюджетные задолженности.

Интересен опыт Москвы, где реализуется концепция офсетных и 10-летних спецконтрактов на замену лифтов, когда заводы под гарантии города вкладывают инвестиции в производство, взамен получая оговоренные объемы заказов на продукцию. Конечно, не все регионы готовы брать на себя такие обязательства, но есть субъекты, где такой подход может быть реализован.

Вообще, я считаю, что главное — дать регионам эффективный набор инструментов, чтобы они могли выбирать, что им конкретно нужно, они лучше знают какие именно инструменты им подходят.

**Для ускоренного обновления лифтового парка в МКД потребуются модифицировать систему капремонта?**

Да, есть наработки, например, действующая методика периодизации видов работ по капремонту. Но она очень расплывчатая, за шесть лет с момента утверждения не актуализировалась, и регионам, по сути, нечем сегодня руководствоваться. Этот вопрос поставлен на контроль и решается.

Минстроем будут даны рекомендации регионам по методологии расчета расходов жильцов в зависимости от наличия лифта в доме. Также согласовано, что когда в домах со спецсчетами лифты отработали гарантийный срок, то в таких МКД какие-либо виды работ могут быть согласованы только при условии замены подъемника, а домам со спецсчетами, в которых проблема обновления лифтового парка стоит наиболее остро, будет уделено особое внимание.

Но хотел бы подчеркнуть: все эти вопросы нужно решать применительно к ситуации в каждом отдельном регионе. Например, была озвучена цифра: в стране на спецсчетах лежит 260 млрд рублей. Но есть субъекты, где значительные средства у спецсчетчиков действительно лежат, и у них денег даже больше, чем у регператоров, но там и проблем с



АЛЛАХАТ СЕРГЕЙ КОЛУНОВ

заменами лифтов нет, а есть 8 регионов, где ситуация с заменой лифтов критическая и денег на спецсчетах нет. Особенно это относится к Самарской области. Надо внутри проблемных субъектов предложить эффективные инструменты взаимодействия между фондами капремонта и домами со спецсчетами. Хотя в Жилкодексе зафиксирована позиция, что поддержка при капремонте должна обеспечиваться в равной степени независимо от формы накопления средств, но именно в проблемных регионах надо в первую очередь прорабатывать вопросы поддержки факторинговых программ и других инструментов, а также вести прицельную работу с каждым конкретным спецсчетом, чтобы помочь жителям такого дома поменять лифт.

Да и вообще в сфере капремонта нужно применять правильный комплексный подход. Мы в Комитете проанализировали ситуацию и выяснили, что в 2024 году 3 млрд рублей было израсходовано на ремонт в домах, которые вскоре были признаны аварийными, то есть средства из Фонда капремонта были потрачены впустую из-за того, что нет гармонии между программами комплексного развития территорий (КРТ) и капремонта. Это недопустимо, данные программы должны быть гармонизированы и реализовываться в рамках единой градостроительной политики.

**Все большее значение приобретает цифровизация всех производственных и экономических процессов. Как эта тема продвигается применительно к лифтовой отрасли?**

Комитет этим много занимается, и по цифровизации в этом году предстоит провести большую работу, создать цифровую систему, с помощью которой видно, что происходит с каждым лифтом. Пока есть только реестр Ростехнадзора, в который информация по лифтам внесена только с этого года, и она раскрывается с той статистикой, которую дает Минстрой. Министрство считает, что сегодня в МКД эксплуатируется 550 тыс. лифтов, а Ростехнадзор полагает, что не менее 700 тыс. лифтов работает в домах, на предприятиях, в школах, торговых центрах и других местах.

а постоянно их модернизировать по мере необходимости. Ведь цифра в 25 лет службы, которая зафиксирована в ГОСТе, не имеет обоснований и была установлена давно. А если предупредительно ремонтировать и модернизировать лифт, то он сможет прослужить гораздо дольше.

Кроме того, сбор информации в пилотной системе в Подмосковье уже позволил выявить основные проблемы при ремонтах и определить, насколько качественно работают различные обслуживающие компании. Так, если есть повторная заявка на ремонт одного и того же лифта, значит, ремонтники что-то недоработали. Есть компании, у которых почти нет повторяющихся заявок, и есть те, у которых их много. Таким образом, можно выстроить рейтинг эксплуатирующих организаций и допускать к работам только лучших, причем в системе будут отображаться и все сведения о сотрудниках, их квалификации и допусках к работам. Мы уйдем от ситуаций, когда один и тот же сотрудник работает в 10 компаниях, что запрещено законодательством, и ни в какой из них никто ни за что не отвечает. Будут выстроены учет кадрового, материально-технического оснащения компаний и взаимосвязь между этими параметрами и объемами работ, которые они на себя берут, станет ясно, кто отвечает за обслуживание конкретного лифта. Считаю, что когда мы сформируем эту систему в масштабе страны, это будет революционная история для отрасли.

**Сейчас на рынке строительства царит определенная воляница, и это нередко усложняет установку лифтов, особенно импортных.**

Нам необходимо ввести стандартизацию лифтных шахт и самих лифтов. Эти стандарты должны строго соблюдаться проектантами и поставщиками, чтобы не допускать ситуаций, когда приходится переделывать шахты и приспосабливать их под нестандартные импортные механизмы. Неопустимо, чтобы из-за разницы в 2 см приходилось переделывать шахту. Лифтовикам должны конкурировать между собой не габаритами шахт, а функционалом лифтов и техническими качествами оборудования. Здесь также есть много вопросов, решение которых поможет упростить дальнейшую эксплуатацию и замену лифтов, снизить затраты при строительстве. Комитет предложил Министроу рассмотреть проблемы в сфере стандартизации шахт и лифтов и наметить пути их решения.

Вообще в сфере стандартизации и проектирования, так же как и в вопросах целевой подготовки кадров, есть опыт советского времени, и лучшее из него мы будем возвращать, адаптировать к современным условиям и использовать.

В целях защиты внутреннего рынка есть идея — ввести по аналогии с автомобильной промышленностью утилизационный сбор для импортных лифтов. А в законе о перечне требований к специализированным обслуживающим компаниям будет содержаться пункт о необходимости иметь минимальный складской запас запчастей и комплектов с тем производителям и импортерам, которые расположены далеко от рынка сбыта своей продукции. Это также защитит российских производителей, так как эксплуатационные компании постараются выбирать лифты тех изготовителей, которым не обязательно иметь своей складской запас.

**Это все входит в тот круг вопросов, которыми Комитет будет заниматься в этом году?**

Да, предстоит много работы и в сфере технического обслуживания, и в диспетчеризации, и в других областях. Многого предстоит сделать в рамках обновления Жилищного кодекса, необходимо ввести эффективные расценки на работы по обслуживанию лифтов, которые позволят компаниям их качественно ремонтировать. Уверен, что мы успешно решим большинство проблем, препятствующих развитию лифтовой отрасли.

## МАТЕРИАЛЫ

Быстро  
и долговечно

Технологии CLT скоро позволят строить деревянные дома высотой до 15 этажей

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние несколько лет индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) демонстрирует хорошую динамику. В 2022 году его доля в общем объеме ввода жилья достигла 56%, и хотя в 2023 году она снизилась на 3%, это произошло не за счет сокращения метража, так как он вырос до 58,7 млн кв. м (против 57,2 млн в 2022-м). В первой половине 2024 года «экспансия» сегмента ИЖС стала еще более стремительной, и за январь-июнь было сдано 37,9 млн кв. м, что составило 71% от всего объема стройки, а уже на 1 ноября статистика зафиксировала подитог в размере 58,7 млн кв. м, то есть результат, эквивалентный всему в позапрошлом году. Таким образом, учитывая, что увеличение активности в ИЖС за 10 месяцев составило 15,6%, можно рассчитывать, что по итогам 2024 года строительный сезон окажется для этого сегмента рекордным как по доле на рынке, так и по абсолютным значениям.

Эти тенденции способствуют повышению значимости роли ИЖС в решении социальных и жилищных проблем населения. Одновременно популярность такого способастройки благоприятствует приходу в сегмент новых материалов и технологий. Собственно, это происходило и раньше, когда производители, почувствовав спрос, быстро насытили рынок новыми видами изоляционных материалов, а более «прогрессивные» и устойчивые к перепадам влажности и температуры плиты OSB потеснили некоторые виды древесно-стружечных и гипсокартонных материалов и стали широко использоваться в каркасном домостроении для обустройства внешних стен.

Отмена льготной ипотеки и высокие ставки по кредитам будут и дальше способствовать перераспределению инвестиционной активности девелоперов и потенциальных покупателей от сегмента МКД к ИЖС. О том, что новый виток популярности индивидуального домостроения является не кратковременной модой, а достаточно устойчивой



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

тенденцией, свидетельствует и статистика ЦИАИ, согласно которой цены на участки в 2024 году росли быстрее цен на готовые дома. И хотя в условиях высокой инфляции земля часто рассматривается как инструмент сбережения накоплений, часть таких участков, очевидно, будет использоваться по своему непосредственному назначению — под застройку.

Для России с ее высокой обеспеченностью древесными ресурсами, значимым способом реализации строительной активности могут стать технологии деревянного домостроения. Но хотя их развитие в последние годы шло быстрыми темпами, не все они получили достаточную популярность. В этой связи особый интерес представляет технология малозэтажного строительства с помощью многослойных клееных деревянных панелей, сокращенно называемых CLT (Cross Laminated Timber). Их производство в России уже налажено, и как раз сейчас происходит адаптация данной технологии на отечественном рынке.

Как рассказал «Стройгазете» технический директор компании BN Group Андрей Ветер, специалисты предприятия совместно с подрядчиками МЧС успешно провели огневые испытания жилых домов, построенных из технологии CLT. Они показали: конструкции из таких панелей гораздо сильнее держат воздействие пламени и высоких температур, чем элементы из ряда других материалов. Например, огнестойкость CLT-плит оказалась не хуже, чем у кирпича. В процессе испытаний не было зафиксировано даже мини-

По аддитивным  
лекалам

Применение улучшенных бетонов в технологиях 3D-печати дает кратную экономию на этапе строительства

Алексей ЩЕГЛОВ

Аддитивное строительное производство, при котором бетон играет роль материала для 3D-печати, в ближайшие годы станет одним из основных направлений совершенствования отрасли. По словам директора НИИ строительных материалов и технологий НИУ МГСУ Алексея Адамцева, практическое применение этого метода открывает новые возможности для автоматизации работ. Используя его при укладке бетона, в перспективе можно получить до 90% экономии стоимости строительных конструкций, которые к тому же будут наилучшим образом приспособлены к самым разным практическим условиям.

Как считает специалист, аддитивное производство конструктивных материалов имеет все шансы стать тем самым драйвером, который жизненно необходим отрасли в целях повышения производительности труда, что особенно важно в условиях нехватки трудо-



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

вых ресурсов. У технологии 3D-печати бетоном много плюсов. И один из основных заключается в том, что ее применение позволяет исключить использование традиционной опалубки и минимизировать трудозатраты. «Только за счет отказа от использования инвентарной опалубки и необходимости выполнения опалубочных работ при возведении вертикальных бетонных конструкций их стоимость может сократиться до 50%, а в некоторых случаях — даже до 90%», — отмечает Алексей Адамцев.

Пока у этой технологии есть определенные ограничения, в том числе по требова-

мальной деформации материала, то есть потери устойчивости здания, а задымление после полутора часов пожара оказалось беспрецедентно низким, и в лестничной лифтовой группе, которая является основным путем эвакуации, вообще не было следов горения. Удивительно, но к стене из CLT-панели можно было прикоснуться рукой, когда за ней бушевал огонь. Если бы стена была из другого материала (например, кирпича или бетона), это было бы невозможно.

Как отметил эксперт, в настоящее время проводится ряд научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ для выяснения возможности строительства по этой технологии многоэтажных зданий, исследуется сейсмостойкость металлодеревянных конструкций, разрабатываются опорные узлы и стеновые диафрагмы, а также плиты пере-



**Андрей ВЕТЕР, технический директор BN Group:** «В настоящее время нормативная база по CLT дополняется, процесс должен быть завершен уже в 2025 году. Это открывает широкие возможности перед строителями. Только с помощью этой технологии, которая, по сути дела, собирается на сухую, можно в один строительный сезон возвести устойчивое, долговечное здание»

крытий из CLT в каркасных зданиях. Благодаря этому можно будет проектировать здания высотой от 20 до 40 метров, причем как жилые, так и общественные.

К тому же дома из таких панелей «собираются» очень быстро. Поэтому, считает Андрей Ветер, технология CLT может, например, решить насущные задачи регионов Крайнего Севера и использоваться как одна из основных для переселения граждан из ветхого жилья в таких местах.

На сегодня, пожалуй, главная проблема, связанная с использованием многослойных клееных деревянных панелей, — отсутствие полного набора нормативных документов. Хотя материал CLT хорошо известен и более 30 лет назад был тщательно изучен в Европе, российская нормативная база, регламентирующая его применение, еще по многим показателям неполна.

Для исправления ситуации в 2022 году была создана рабочая группа Минстроя России по развитию деревянного домостроения. Кроме того, испытывается и сама технология. Ряд вопросов отрабатывается в лаборатории Центрального научно-исследовательского института строительных конструкций. Например, уже сформирована методика расчета многоэтажных зданий с учетом ветровых и сейсмических воздействий. Также была создана математическая модель 15-этажного здания из древесины, которая соответствует всем российским нормативным требованиям по части обеспечения конструктивной надежности.

Немаловажен и вопрос долговечности. «Сегодня нормативно подтверждена возможность эксплуатации таких зданий на протяжении 50 лет, но есть предположение, что в 2025 году этот срок увеличится до 100 лет», — сообщил Андрей Ветер.

Таким образом, сейчас основная задача — максимально быстро сформировать нормативную базу, чтобы потенциальные заказчики доверяли технологии. А дальше дело за ними. Если рынок распространит технологии строительства на основе CLT-материалов, то как минимум это поможет создать устойчивый сегмент по строительству частных и общественных домов из дерева с повышенными потребительскими качествами. А при более обширном применении, в том числе в рамках программ переселения граждан из аварийного жилья, эта технология может принести существенные экономические и социальные эффекты.

позволит значительно ускорить процесс печати вертикальных конструкций и обеспечить стабильный уровень качества без возникновения дефектов, снижающих их долговечность.

На нынешнем этапе применение 3D-печати бетоном наиболее эффективно в сфере малозэтажного и частного домостроения, так как для таких объектов затраты на возведение вертикальных конструкций составляют значительную долю сметной стоимости проекта, а 3D-печать автоматизирует эти трудоемкие работы, что существенно их ускоряет и удешевляет.

В настоящее время в МГСУ ведутся работы по совершенствованию свойств материалов, получаемых методом послойной укладки бетона экструзионным методом. Ученые хотят устранить проблемы, возникающие при появлении так называемых холодных швов, которые образуются при остановке печати или в случае недостаточно оптимального выбора производителем работ соотношения сроков схватывания материала к длине печатного контура. Одновременно ведется разработка новых видов противосадочных добавок и легких бетонов, которые хорошо наращиваются и обладают высокими теплотехническими свойствами.

«Использование таких материалов при 3D-печати открывает перспективы для создания прочных, долговечных и одновременно энергоэффективных конструкций», — заключил Алексей Адамцев.

## ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

За последние 2,5 года на российском цементном рынке произошли существенные изменения. В условиях дефицита кадров и импортных запчастей цементники не только не снизили объемы производства, но и умудрились на лету модернизировать сложнейшее крупнотоннажное производство. Вместе с тем, окно возможностей для возрождения российской промышленности, специализирующейся на выпуске продукции для цемпрома, так до конца и не открылось. О сложностях цементного импортозамещения в интервью «Стройгазете» рассказал Владимир ЛОГИНОВ, директор по инженерно-техническому развитию, ПС и ТРИЗ компании ЦЕМРОС.



**Владимир Николаевич, какие направления технологического развития сейчас являются приоритетными для холдинга с точки зрения повышения качества и конкурентности продукции?**

Эти вопросы постоянно находятся в центре нашего внимания. Достижение технологического лидерства холдинга за счет пилотного внедрения современных и наиболее перспективных технологий является одной из главных задач. Что касается конкретики, то в компании развивают целый ряд таких направлений. Перечислю лишь некоторые: совершенствование упаковки для повышения сроков хранения, внедрение раздельного помола, использование сепараторов последнего поколения, разработка и внедрение системы менеджмента качества на предприятиях.

И, конечно, на постоянной основе реализуются НИОКР с использованием фундаментальных наук с целью совершенствования технологий, оборудования и материалов при производстве цемента.

Чтобы не потерять и преумножить технологические компетенции, в компании создан научно-технический совет (НТС). Совет усиливает фокус компании на науку и инновациях. В декабре прошлого года НТС провел свое первое заседание, и на 2025 год нами запланирован ряд проектов, предусматривающих реализацию различных инновационных технологических решений в производстве, а также разработку и внедрение новых продуктов.

**Долгое время российская цементная индустрия использовала западные технологии, материалы и агрегаты. Сейчас соотношение западного и российского оборудования в обеспечении основных технологических процессов меняется?**

Влияние западных технологий на нашу отрасль традиционно велико, и в настоящий момент существенная часть (80%) эксплуатируемого основного и вспомогательного оборудования на сухих заводах компании родом из-за рубежа. Внешнеторговые ограничения и санкции создают дефицит импортного оборудования, узлов, деталей, запасных частей и технологий. Проблема их импортозамещения крайне остра.

Из-за несоответствия отечественных комплектующих современным требованиям к техническим характеристикам и параметрам российские аналоги для ряда комплектующих отсутствуют. Нередко возникают ситуации, когда есть единичная потребность в конкретных узлах и деталях, и как следствие — производители не всегда заинтересованы в проектировании новой продукции и ее последующем мелкосерийном изготовлении. Наконец, мощности российских изготовителей сейчас загружены внутренними заказами, а в промышленности не хватает квалифицированных кадров. В результате российские аналоги импортных изделий изготавливаются слишком долго, а их стоимостькратно превышает зарубежные оригиналы.

Время  
кооперации

Как российские цементники справляются с импортозамещением

Не секрет, что производство оборудования для цементной промышленности в России в последнее время отставало от мировых трендов. Промышленным предприятиям требуются инвестиции и ресурсы для модернизации производств и выпуска конкурентоспособной, современной продукции. Однако доля российского оборудования в обеспечении основных технологических процессов постоянно увеличивается. Возможности отечественной промышленности по многим направлениям могут быть и будут востребованы применительно к цементному производству.

**Хорошо ли зарекомендовали себя российские разработки для цемпрома?**

Несмотря на проблемы, есть и светлые стороны. На рынок выходит все больше отечественных изготовителей, искать необходимые комплектующие становится проще. Реализация проектов импортозамещения и участие компании как крупнейшего в стране заказчика в цементной отрасли в развитии отечественного машиностроения позволили не только изучить возможности внутреннего рынка, но и начать сотрудничество с изготовителями оборудования на территории России. Новое оборудование в компании перед внедрением в производственный процесс проходит цикл опытно-промышленных испытаний — в большинстве случаев успешных. Мы видим, что российские изготовители способны выводить на рынок конкурентоспособное оборудование.

**Как вы находите таких поставщиков? Кто в ЦЕМРОСе отвечает за импортозамещение?**

Эти функции возложены на созданный в прошлом году Инженерный центр (ИЦ), находящийся в Рызани, недалеко от наших заводов. Его усилия направлены на всесторонний анализ возможностей российской промышленности применительно к цементной отрасли. Сотрудники ИЦ занимаются восстановлением связей «наука — инжиниринг — производство — эксплуатация». Мы верим, что возможности отечественной промышленности по многим направлениям востребованы в цементном производстве.

Конечно, освоение выпуска сложного и крупногабаритного технологического оборудования, применяемого на линиях производства цемента, требует времени. Но дорогу осилит идущий.

**Что конкретно удалось внедрить на ваших заводах?**

Сейчас на разных этапах тестирования находится высокопроизводительное мельничное оборудование для цементных мельниц от наших отечественных поставщиков, испытываются новые огнеупоры. Также начали тестировать компрессорное оборудование, воздухоудувки, крупные подшипники и гидродоильники, пускорегулирующее и шитовое оборудование, системы автоматизации.

Мы освоили собственное производство систем очистки конвейерных лент, постоянно проводим аудит производителей, оцениваем предложения по аналогам, анализируем работу комплексных поставщиков запчастей, произведенных в России, и их сервис. В целом можно сказать, что российские компании способны обеспечить нужный уровень качества и готовы развиваться вместе с нами, повышая этот уровень.

**Какие изделия, агрегаты и комплектующие в первую очередь ждут в ЦЕМРОСе от российской промышленности в рамках программ импортозамещения?**

Тематика работы по проектам импортозамещения охватывает всю технологическую цепочку цементного производства. Компания заинтересована в предложениях российской промышленности относительно узлов и агрегатов вертикальных сырьевых мельниц, клинчерных холодильников, энергетических машин, генерирующего оборудования и запасных частей к нему, узлов и деталей линий фасовки и палетирования, контроллеров, измерительного и дозирующего оборудования.

**Планируется ли организация совместных научно-технических, конструкторских и прочих мероприятий с российскими производственными компаниями в рамках выпуска продукции для цемпрома?**

Да, эта работа идет совместно с комитетом по цементному машиностроению НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» и ведущими специализированными вузами и инжиниринговыми центрами.

**Есть ли примеры сотрудничества с фирмами из стран ЕАЭС?**

Компания сотрудничает с белорусскими научно-производственными и технологическими компаниями, в частности, закупает и эксплуатирует технику БЕЛАЗ и МОАЗ, продукцию литейного производства.

На постоянной основе проводятся подбор и анализ технологических и технических возможностей компаний ЕАЭС, оценка предложений на применение продукции.

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Записал Сергей ВЕРШИННИН

Современный рынок недвижимости переживает цифровизацию, продиктованную стремительным развитием технологий. Большую роль играют в этом онлайн-сервисы, которые используют банки, застройщики и агентства недвижимости для упрощения процесса регистрации сделок в Росреестре. О том, какое влияние они оказывают на рынок строительства и недвижимости, «Стройгазете» рассказала директор по развитию сервиса электронной регистрации сделок с недвижимостью компании SmartDeal Наталья КРЫМСКАЯ:



«Начало развития сервисов электронной регистрации было положено во время пандемии и всеобщего карантина. С тех пор Росреестр регулярно отчитывается о растущем проценте онлайн-сделок. Даже уже в III квартале 2023 года московский Росреестр отмечал рекорды по количеству заявлений на регистрацию, поданных в электронном виде, — 375 250.

В марте 2025 года планируется и вовсе перевести все взаимодействие Росреестра с юристами по договорам долевого участия (ДДУ) исключительно в цифровой формат. Соответствующий законопроект уже находится на рассмотрении в Госдуме.

Постепенно электронная регистрация становится неотъемлемой частью бизнес-процессов как для крупных компаний-застройщиков, так и для банков и агентств недвижимости. Это приводит к кардинальным изменениям в проведении сделок и взаимодействию участников рынка.

## Как это работает?

Электронная регистрация сделок с недвижимостью представляет собой процесс, в ходе которого все необходимые документы обрабатываются и фиксируются в Росреестре через онлайн-платформу. Это позволяет значительно упростить традиционные процедуры, связанные с подтверждением прав на имущество, что, в свою очередь, ускоряет и упрощает весь процесс продажи, а также делает его более прозрачным и понятным для всех сторон.

Традиционный «бумажный» процесс регистрации сделок требовал гораздо больше времени, бумаг и ресурсов, чем электронный. Сбор и подача документов, дублирование информации и ожидание решения от Росреестра занимали недели. Для сравнения, в бумажном виде Росреестр регистрирует сделки 7-9 дней, не считая времени, потраченного на походы в МФЦ, а в цифровом виде этот процесс занимает от 1 до 5 дней. В нашей практике 1-2 дня для наименее загруженных регионов — это норма.

Кроме того, при выявлении ошибки в случае с бумагой вы узнаете о ней не сразу, и нужно время на то, чтобы дойти до МФЦ и получить уведомление, что сделка не зарегистрирована, исправить ошибку, дойти до МФЦ снова, чтобы повторно подать документы, а потом еще ждать положенные 7-9 дней до регистрации. В «цифре» же исправить ошибку можно в любое рабочее или нерабочее время и подать обращение снова — в несколько кликов.

## Преимущества электронной регистрации

Для застройщиков это прежде всего ускорение процессов регистрации, в том числе и на юрищю, что позволяет им быстрее вводить недвижимость в оборот. Второе преимущество — снижение издержек: меньше времени — меньше затрат на человеческие ресурсы. Третье — минимизация ошибок в документации. Хороший сервис электронной регистрации устроен так, что допустить в нем ошибку почти невозможно, разве что банальную опечатку.



## Договор в режиме онлайн

## Как технологии влияют на регистрацию сделок с недвижимостью

Для агентств недвижимости использование электронных сервисов позволяет повысить уровень обслуживания клиентов. Это и быстрая регистрация сделок, и прозрачный процесс, и автоматизированное информирование клиента о статусе сделки. Кроме того, агентства, использующие в своей работе современные технологии, имеют больше шансов на привлечение клиентов в условиях высокой конкуренции на рынке.

## Кстати

■ По поручению правительства РФ Росреестром разработан и внесен в Государственную Думу законопроект, позволяющий использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию объектов недвижимости в электронном виде. Данный механизм будет применяться в дополнение к УКЭП, которая уже сейчас обеспечивает надежность процесса регистрации прав собственности. Сочетание этих двух факторов обеспечит высокий уровень безопасности сделок и защиту граждан от мошеннических действий с недвижимостью.

## Безопасность сделок

Одним из самых ярких преимуществ онлайн-регистрации сделок является снижение рисков мошенничества при оформлении документов. В цифровых сделках используются электронные подписи, что сводит к минимуму возможность подделки. К сожалению, с рукописной подписью сделать это очень легко, а вот подделка усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) почти невозможно.

Ключевые механизмы защиты электронной сделки:

— цифровая подпись: разработанные криптографические алгоритмы, которые обеспечивают безопасность передачи данных и их неизменность после подписания;

— шифрование данных: современные технологии, защищающие личные данные клиентов от кражи;

— идентификация участников: эффективные системы верификации, которые помогают гарантировать, что все участвующие стороны являются законными представителями.

По оценкам застройщиков, в регионах большинство людей уже оценили это преимущество электронной регистрации и спокойно реагируют на проведение сделки в режиме онлайн. Всего 10% покупателей пока еще просят оформить все традиционно — на бумаге с синей печатью и рукописной подписью, но сейчас это уже скорее исключение, чем правило.

Использование информационных технологий не только защищает покупателей, но и создает более безопасную среду для банков, агентств недвижимости и застройщиков, работающих в условиях высокой конкуренции и сложной конъюнктуры рынка.

## Расширение рынков сбыта

С развитием онлайн-технологий у застройщиков и агентств появилась возможность выйти на новые рынки — не только локальные, но и межрегиональные и даже международные. Теперь клиенты из других регионов и стран могут легко участвовать в сделках, если в них используются электронные платформы для регистрации. Это открывает новые горизонты для увеличения объемов продаж и расширенного выбора для клиентов. Так, например, первая международная сделка полностью в удаленном формате была проведена через сервис электронной регистрации SmartDeal еще в июне 2022 года. Продавец жилья находился в Канаде, а покупатель — в Турции, причем объектом сделки был земельный участок в Подмосковье. Для подписания документов стороны выпускали себе УКЭП с помощью идентификации через заграничный паспорт нового образца с биометрией. Сейчас такую возможность предоставляет Госключ, посред-

ством которого можно выпустить электронную подпись без необходимости очной идентификации и к тому же бесплатно (для физлиц).

## Изменение клиентских ожиданий

Клиенты — продавцы и покупатели жилья — также становятся более требовательными к процессу покупки недвижимости. Они хотят, чтобы услуги по регистрации сделки были простыми, быстрыми и удобными. Удобные сервисы электронной регистрации и приложения для выпуска УКЭП позволяют им самостоятельно отслеживать статус сделки, что уменьшает уровень стресса и снижает нагрузку на тех же застройщиков. Кроме того, клиент может хранить свои документы в приложении на своем смартфоне столько времени, сколько ему понадобится.

Переход на электронные платформы для регистрации сделок с недвижимостью — это не просто технологическая новинка, но важный шаг в улучшении клиентского опыта и оптимизации бизнес-процессов в компаниях-застройщиках и агентствах недвижимости. Ускорение процессов, снижение рисков и открытие новых рынков сбыта — все это указывает на то, что будущее рынка недвижимости тесно связано с внедрением онлайн-технологий».

3а  
**2024** год

Управлением Росреестра по Москве принято 1 611 049 заявлений в электронном виде на регистрацию прав и постановку на кадастровый учет объектов недвижимости — на 10% больше, чем в 2023-м (1 465 792) и на 57% больше, чем в 2022-м (1 024 935)

## УПРАВЛЕНИЕ

Александр РУСИНОВ

Пока добросовестные управляющие компании (УК) отбиваются от штрафов Госжилнадзора за неактуальные реестры собственников многоквартирных домов (МКД), их менее чистоплотные коллеги решительно атакуют ту же ГЖИ поддельными протоколами общих собраний — и порой имеют успех, за спиной собственников получая в руки управление лакомыми кусками жилой недвижимости.

Как отметил руководитель УК «Квадис» (Новосибирск) Александр Захаров, сегодня и в столице Сибирского федерального округа, и во многих других крупных городах страны, в числе которых Екатеринбург, Красноярск, Москва, Омск, Самара и Санкт-Петербург, назревает проблемная ситуация в сфере управления некоторыми МКД. Ее создают новые УК «с номинальными» учредителями, с директорами, не имеющими нужной квалификации, опыта и т. п., но тем не менее получающими квалификационные аттестаты и лицензии на ведение своей деятельности, а с ними — и возможность выходить на рынок управления МКД. Делают они это агрессивно, не учитывая мнение жителей. Причем эти «напористые УК» почему-то располагают свежими данными о собственниках — в отличие от добросовестных УК (поскольку законных полномочий для получения актуальных данных из базы ЕГРН у управляющих компаний сегодня нет).

Далее, эти новые агрессивные УК сдают в ГЖИ протоколы собраний собственников МКД (содержащие инициативу о смене управляющей компании). Составляются протоколы без участия собственников, но с соблюдением всех формальных требований, и ГЖИ протокол принимает, вынося решение о приостановке деятельности по управлению МКД текущим лицензиатом, если в 10-дневный срок от текущего лицензиата не поступило иных сведений. В итоге у собственников даже не остается времени отреагировать: на управление их домом заходит новая УК, за которую они на самом деле не голосовали и о которой ничего не знают.

Для решения проблемы Александр Захаров предлагает специальным постановлением регионального правительства ограничить варианты смены УК и способа управления МКД, разрешив осуществлять их только в электронном виде через портал ГИС ЖЖХ либо иные аккредитованные площадки и сервисы. Новосибирская область могла бы стать пилотным регионом по применению такого инструмента недопущения на рынок недобросовестных управляющих компаний.

## Без «компетентных органов» не обойтись

Проблема легитимности протоколов общих собраний собственников и агрессивного смещения управляющей компании знакома и Красноярску; своим опытом ее решения поделилась директор УК «Платформа» Алёна Ткачук. По ее сведениям, красноярцам удалось добиться определенных успехов на этой ниве за счет совместной работы на основе трехстороннего соглашения местной Службы строительного надзора (она выполняет функции ГЖИ), прокуратуры Красноярского края и Главного управления МВД России по Красноярскому краю. По заявлениям обеспокоенных жителей прокуратура организует проверки легитимности спорных протоколов и дает соответствующие предписания службе строительного надзора. Как результат — «у руля» эксплуатации многоквартирных домов все же остаются добросовестные УК.

Для повышения прозрачности в сфере управления МКД Алёна Ткачук предлагает обеспечить полноценную публичную доступность протоколов общих собраний собственников в ГИС ЖЖХ.

О том, что для восстановления справедливости и законности на рынке управления МКД во многих случаях не обойтись без поддержки «компетентных органов», красноречиво свидетельствует и опыт собственников.

## За спиной собственников

## Что нужно исправить на рынке эксплуатации многоквартирных домов



Как рассказал председатель совета одного из многоквартирных домов в Центральном округе Новосибирска Руслан Густокашин, жители его дома неоднократно пытались вырваться из цепких рук одной несимпатичной управляющей компании, создав по своей инициативе ТСЖ, но у них ничего не вышло, поскольку с той же периодичностью, что и протоколы об инициативе создания ТСЖ, управляющая компания сдавала в ГЖИ конкурирующие фальсифицированные протоколы, свидетельствующие об обратном — якобы жители «голосуют за УК»: «Мы оспариваем протоколы, но это не приносит результатов. Полиция даже возбуждает дела по статье о подделке официальных документов, но они не получают хода: не могут найти, кто именно подделывает». По словам Руслана Густокашина, проблема эта распространена достаточно широко, но пути выхода все же есть: «Мы поинтересовались, как в аналогичной ситуации действуют ГЖИ в Самаре, Санкт-Петербурге, Перми, Ханты-Мансийске — там ГЖИ практикуют прием от жителей прямых заявлений о том, что они не участвовали в голосовании. У нас этого нет».

Руслан Густокашин предложил ГЖИ, не объявляя фальсифицированные протоколы ничтожными, тем не менее, основываясь на заявлениях собственников, не давать им хода, препятствуя намерению недобросовестных УК добиваться смены управляющей организации. Сейчас он рекомендует ускорить выход разъяснений и подзаконных актов к федеральному закону от 4 августа 2023 года №434-ФЗ (он регулирует право собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД), поскольку, как объяснили в ГЖИ, без этого закон «фактически не действует». Еще одно предложение — убрать «сопоставительность» между электронным и бумажным протоколами. Сейчас недобросовестная УК вправе при наличии у ГЖИ электронного протокола внести свой бумажный протокол, который оспаривает результаты электронного. Как итог — «электронное голосование» не спасает. Чтобы преодолеть коллизию, следует законодательно утвердить приоритет результатов электронных протоколов в официальных профильных информационных системах.

## Нужна двухуровневая верификация протоколов

Собственник одной из новосибирских квартир Светлана Букина подчеркивает, что она — активный сторонник именно «электронных голосований» на платформе ГИС ЖЖХ. Такую форму, по ее убеждению, нужно продвигать и популяризовать на всех уровнях, а

пока жива система бумажных протоколов, — создать механизмы, препятствующие допущению неблагоприятных целей тех людей и компаний, которые протоколы фальсифицируют.

Так, с ее точки зрения, целесообразно при передаче протокола в ГЖИ обязать субъект управления предоставлять нотариально заверенную доверенность от инициатора собрания на предоставление полномочий на передачу в ГЖИ соответствующего протокола с указанием его реквизитов. Если доверенность отсутствует, то инициатор собрания, если инициатором был собственник, должен лично присутствовать при передаче бумажного протокола в ГЖИ. Для случаев, когда бумажные протоколы приходятся принимать и без доверенности, и без личного присутствия инициатора собрания, должен лично присутствовать при передаче бумажного протокола в ГЖИ. Для случаев, когда бумажные протоколы приходятся принимать и без доверенности, и без личного присутствия инициатора собрания, должен лично присутствовать при передаче бумажного протокола в ГЖИ. Для случаев, когда бумажные протоколы приходятся принимать и без доверенности, и без личного присутствия инициатора собрания, должен лично присутствовать при передаче бумажного протокола в ГЖИ.

Здесь целесообразно было бы ввести механизм, обеспечивающий определенную презумпцию невиновности для добросовестных УК. Например, штраф на УК не накладывается, если компания представила сведения о направленных собственникам запросах в целях актуализации реестра. «Штрафы за невыполнение требования, которое они объективно не в состоянии выполнить, добросовестным УК также приходится платить из средств, собранных с граждан», — напоминает Максим Федорченко.

Руководитель Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Александр Полищук указывает, что ГЖИ действует строго по закону. «А на управляющие компании законом возложена обязанность по ведению актуального реестра собственников — это относится к лицензионным требованиям. Соблюдение таких требований — обязанность каждой управляющей компании», — подчеркивает глава ГЖИ.

## Выражая позицию по вопросу о легитимности протоколов голосования собственников многоквартирных домов, Александр Полищук сообщил, что с 2022 года число МКД Новосибирской области, где возникли споры между собственниками и УК, сократилось с 49 до 18. Это немного на фоне 16 тыс. эксплуатируемых в регионе многоквартирных домов. «По спорным ситуациям позиция ГЖИ поддержана в 95% судебных решений», — добавляет Александр Полищук.

Так или иначе, подчеркивает Максим Федорченко, главной задачей УК и всех задействованных в эксплуатации жилья органов и структур остается обеспечение комфортного и безопасного проживания граждан, и именно на наиболее успешное решение этой задачи должны быть направлены все действия по совершенствованию регулирующих механизмов в данной сфере.

## БЛАГОУСТРОЙСТВО



Оксана САМБОРСКАЯ



Результаты конкурса, а также идею мастер-планов прокомментировала член жюри, член Союзов архитекторов России и Якутии Ирина АЛЕКСЕЕВА.

Как мы жили до недавнего времени без мастер-планов? С чем связано нынешнее внимание к этому институту?

Раньше жили по генеральным планам, да и сейчас они остаются важнейшими градостроительными документами. Генпланы, без условно, нужны для управления городскими территориями, но они имели существенные недоработки. Например, недостаточно отражали перспективы развития и ситуацию с землепользованием. Особенно остро эти слабые места проявились в период полной перестройки системы российского земельного законодательства. Принятый в 2004 году Градостроительный кодекс России ввел понятие градостроительных регламентов, определяющих правовой статус земельных участков. Но генеральный план при этом, как недавно на презентации платформы «Среда для жизни» отметила директор Института Генплана Москвы Татьяна Гух, остается инструментом, который зачастую ограничивает развитие из-за присущей ему негибкости. Сейчас внимание к мастер-планам обусловлено прежде всего экономической составляющей — тем, что в этих документах лучше прорабатываются инвестиционные решения. Кроме того, мастер-планы написаны более понятным для широкой аудитории языком, в них проще разбираться жителям и всем заинтересованным сторонам.

В номинации «Мастер-план города Шарыпово» первое место занял консорциум под руководством московского архитектурно-градостроительного бюро «Мастер's план», в который также входит петербургская компания «Имхотеп-Девелопмент». Второе место получил консорциум Red FOCs под руководством ООО «РЭД БИЗНЕС», в команду также входят ООО «Финансовый и организационный консалтинг» и «УРБАН ТЕХ». Третье место досталось ООО «УРБАН ПРО».

Что ожидаете именно от мастер-планов северных, сибирских промышленных городов?

Честно говоря, я не разделяю акцент на адресный подход к специфике таких населенных пунктов: климату, продолжительности светового дня и т. д. Важнее, что сейчас внимание наконец-то стало уделяться не только крупным городам, но и сравнительно небольшим населенным пунктам, ведь везде люди хотят жить комфортно. Радует, что мастер-планы как инструменты стратегического развития объединяют интересы государства и бизнеса, тоже зачастую не всегда крупного.

Как вы оцениваете идею проведения конкурса одновременно для нескольких городов (как в случае с Бородино, Назарово и Шарыпово Красноярского края)? Есть перспективы у такой практики?

Практика перспективная, так как позволяет рассчитать у нас синергетический эффект от взаимосвязанного развития нескольких территорий. Но при этом важно понимать, что схемы территориального планирования более крупных территорий, как и генпланы, нуждаются в дополнительных обосновывающих материалах.

Что такое синергетический эффект, на который рассчитывают в этом случае? За счет чего он может быть достигнут?

Этот эффект в целом выигрывает за счет скоординированного развития ее отдельных элементов. Синергетический эффект может быть достигнут в результате объединения усилий разработчиков и местных экспертов, управленцев при прогнозировании и реализации мастер-планов. Для этого нужны повышенные аналитические и организаторские компетенции, постоянная координация участников процесса и политическая воля. Прогнозировать синергию сложно, но в любом случае лучше иметь ориентир и соответствующее целеполагание, чем не иметь. Особенно при сегодняшней слабости и политической разобщенности муниципальных властей. Мастер-планы являются своего рода объединяющим инструментом для их эффективного взаимодействия.

Общий объем инвестиций, предусмотренных мастер-планом, — 79 млрд рублей, из них свыше 53 млрд рублей — частные вложения. В результате реализации мастер-плана к 2040 году на 7-8,5% вырастут зарплаты местных жителей, увеличатся доходы бюджетов разных уровней (например, поступления от налога на прибыль повысятся на 86% — до 294 млн рублей).

По словам главы Шарыпова Вадима Хохлова, «главное, что удалось победителям, — заглянуть за горизонт, определить основное направление, цели, к которым мы должны идти совместными усилиями с теми или иными коррективками».

## БЛАГОУСТРОЙСТВО



## Комплекс ПОЛНОЦЕННОСТИ

Современные ЖК перестали быть просто набором зданий



Наталья ЖИЛКИНА, руководитель коммерческого отдела и сооснователь BLOK STUDIO

Требования покупателей к жилым комплексам стремительно меняются. На первый план выходит качество общественных пространств, важным становится их функциональность и взаимосвязь. Застройщики все чаще обращаются к комплексному подходу, при котором все элементы жилой среды создаются как единое целое.

От универсальности к специализации и обратно

В советское время архитектор был универсальным специалистом, отвечал за все: от планировки квартир до дизайна мебели. Позже, с развитием жилой среды, произошло разделение: появились узкие специалисты по благоустройству, интерьерам, фасадам.

Сегодня мы наблюдаем возвращение к комплексному подходу, но уже на новом технологическом уровне. Теперь архитекторы, ландшафтные дизайнеры и инженеры работают в тесной связке, вместе создают цельную жилую среду, определяющую уклад жизни будущих жителей. Современные ЖК перестали быть просто набором зданий, превратившись в органичные пространства, встроившие в повседневную жизнь людей.

Когда дом становится средой

Основа комплексного подхода — работа единой команды. Архитекторы, дизайнеры и другие специалисты создают общую концепцию. Все элементы среды связаны между собой единой идеей. Архитекторы продумывают каждый шаг жителя: от первого знакомства с комплексом до входа в квартиру. Каждая деталь является частью общего замысла.

Пример такого подхода — проект BLOK STUDIO в Казани. В его основе лежит концепция «траектория движения» жителя. Знакомство с комплексом начинается на оживленной городской улице, где установлен арт-объект в виде бумажного самолета. Он становится визуальным маяком комплекса, через этот образ жители впервые

соприкасаются с идеей полета. Позже она раскрывается во всех элементах жилой среды.

Двор встречает жителей игровыми и общестественными зонами. Пешеходные маршруты выстроены по «воздушным траекториям», вдоль них располагаются площадки для разных занятий. Центром притяжения оказывается большая беседка со столами и навесом, где можно устроить праздник с соседями или поработать на свежем воздухе. Прифасадные зоны окружены многоуровневым озеленением, создающим атмосферу уединения и спокойствия.

Тема полета продолжается в лобби. Здесь она проявляется в предметах интерьера: светильник-иллюминатор, «космическое» кресло, алюминиевые детали. Лифт в квартире отмечен графичными элементами и линейной подсветкой. На жилых этажах пространство спокойнее, настраивает на уединение.

Целостность среды видна во всем. Единая температура освещения, продуманная навигация — все работает на общую идею. Внешнее и внутреннее пространство плавно перетекает друг в друга. Архитекторы думают не только об эстетике. Они прорабатывают все вопросы эксплуатации: от расположения технических помещений до рекомендаций по уходу за материалами.

Такой подход сохраняет качество среды на долгие годы. Проектировщики напрямую передают свои рекомендации управляющей компании. Это особенно важно, когда девелопер сам управляет комплексом. Так он может поддерживать заданные стандарты качества.

Пространство для каждого

Комплексный подход формирует удобную среду для всех жителей: это не просто набор отдельных площадок, а продуманная система пространств, где все элементы связаны между собой.

Для малышей создаются безопасные игровые зоны, родители там могут легко наблюдать за детьми. Подростки получают свои территории для общения и спорта: для них проектируют многофункциональные площадки, скейт-парки, места для отдыха небольшой компанией — и все размещено так, чтобы не мешать другим жителям. При этом они остаются в поле зрения.

Взрослым нужны разные варианты досуга. В современных ЖК появляются спортивные площадки и воркаут-зоны, тихие уголки с удобными скамейками. Для удаленной работы оборудуют коворкинги и беседки, оснащенные навесами и возможностью подключения к сети.

В грамотно спроектированном комплексе даже технические зоны становятся частью единой системы. Например, появляются специальные площадки для выгула собак, оборудованные продуманным покрытием, освещением и всем необходимым. Такие детали делают жизнь удобнее, одновременно формируя культуру пользования общими пространствами.

Внимание к техническим деталям

Комплексный подход требует тщательной проработки технических решений. Важно все: единая температура освещения, удобное расположение технических комнат, четкая схема обслуживания здания.

Качество жилой среды сохраняется благодаря правильной эксплуатации. Профессиональный уход необходим и внутри дома, и на территории. Поэтому архитекторы еще на этапе проектирования продумывают все детали обслуживания комплекса, планируют расположение помещений для хранения инвентаря, выбирают практичные отделочные материалы.

Стандарты завтрашнего дня

Комплексный подход меняет саму суть архитектурного проектирования. Жилые комплексы превращаются в среду, которая формирует уклад жизни людей, влияет на их повседневные привычки и образ существования. Этот синтетический взгляд отражает главные тренды современной жилой застройки.

Меняется и роль архитектуры. Она перестает быть просто оболочкой для жилья, выступает основой для формирования образа жизни. Жилые комплексы превращаются в «экосистемы», где все элементы работают как единое целое: от дворовых пространств до инженерных систем. Они определяют ритм и качество повседневной жизни жителей.

Архитекторы становятся не просто проектировщиками зданий, а создателями целостных жилых пространств, формирующими среду обитания будущего. В их руках — инструменты для создания нового качества жизни. Современный архитектор выступает как дирижер большого оркестра: он координирует работу всех специалистов, соединяет различные аспекты проекта в единую симфонию пространства. От его видения зависит, насколько гармонично будут взаимодействовать все элементы ЖК.

Комплексный подход задает новые стандарты жилищного строительства, создание целостных жилых пространств, которые отвечают запросам и ожиданиям жителей завтрашнего дня. Именно архитекторы стоят во главе этих перемен, формируя новое понимание современного жилья.



## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Тематический проект «Российская Арктика: перспективы и приоритеты»



Оксана САМБОРСКАЯ

Недавно в Казани официально открыли новое здание Татарского государственного академического театра имени Галиасгара Камала на улице Хади Такташа. Строительство длилось год. Пока в здании проходят только торжественные мероприятия, а свою основную деятельность — показ спектаклей — театр начнет в марте.

Работы в новом здании стартовали в 2023 году, а закончить их изначально собирались в декабре 2026-го. В итоге театр был сдан на полтора года раньше запланированного срока, но при этом ни одна из больших идей, заложенных в конкурсном проекте, не была потеряна или принесена в жертву скорости. Проект не сокращался, как это часто бывает, а развивался, во многом усложняясь.

Театр Камала — старейший национальный театр России. В 1906 году труппой театра был сыгран первый публичный спектакль на татарском языке. Существующее модернистское здание театра было построено на противоположном берегу озера в 1986 году. Тогда оно было для своего времени инновационным и футуристичным. И новое здание продолжает эту традицию, являясь культурным и архитектурным проектом, отражающим дух времени. Вместе с тем, потенциал нового здания театра Камала не ограничится лишь театральными функциями: это многофункциональный культурный центр и общественное пространство, доступное жителям и гостям города не только во время проведения спектаклей.

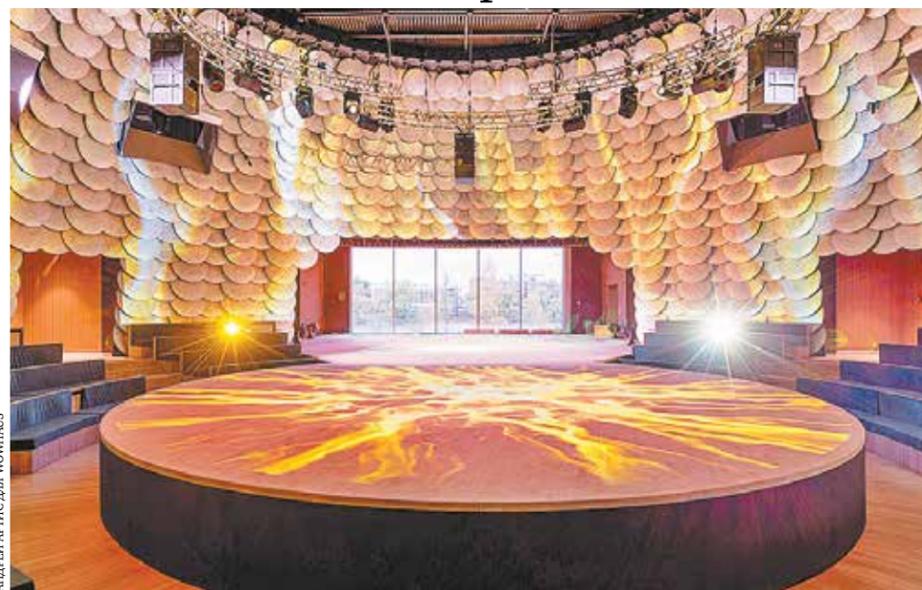
На прошлой неделе московские журналисты были приглашены на встречу с одним из авторов проекта нового театра — руководителем архитектурного бюро Wowhaus Олегом Шапиро. Консорциум в составе Wowhaus (Москва), Kengo Kuma & Associates (Япония), Werner Sobek (Германия) и ПТАМ Германа Бакулина (Казань) выиграл международный конкурс на архитектурную концепцию нового здания Татарского государственного академического театра, его результаты были объявлены в Казани 17 февраля 2022 года. Архитектурный проект здания создали бюро Wowhaus и Kengo Kuma, генеральный проектировщик — ГУП «Татинвестгражданпроект».

Как рассказал Олег Шапиро, сотрудничество с бюро Kengo Kuma & Associates было организовано как полноценное партнерство. Ответственность Kengo Kuma заключалась в разработке внешнего облика здания и части интерьеров. Официально сотрудничество прекратилось из-за юридических ограничений, введенных японским правительством в 2023 году.



## Ледяные цветы на озере Кабан

### В Казани открылось новое здание национального театра



Бюро Wowhaus самостоятельно завершило проектирование, реализуя сложные решения с учетом доступных в новых условиях технологий. Wowhaus подготовило проект посетительских зон, не входивших в конкурсную концепцию: камерного зала, малого гардероба, театральных буфетов, сувенирного магазина, детской игровой зоны, вип-блока. Архитекторы Wowhaus также придумали интерьер зон для сотрудников — административ-

ной части, кабинетов, гримерных, репетиционных оркестра, актерского дворика.

#### Архитектурная концепция

В основе концепции здания национального театра — сочетание инновационных архитектурных решений с элементами традиционной татарской культуры. Треугольники фасада из стекла и алюминия закреплены на стальном каркасе под углом друг к другу и отсылают к природному явлению «ледяные цветы», возникающему на озере Кабан

зимой. Фасад здания отражает озеро, небо и город. Свет и отражения создают динамичную картину.

Интерьер театра украшают узоры, вдохновленные традиционными татарскими женскими украшениями. Элементы их орнаментов переосмыслила народная художница Татарстана Наиля Кумысникова, ее эскизы легли в основу декора театра.

В проекте предусмотрено 16 стен-лепестков высотой до 11,4 метра. Каждый из лепестков обозначает вход в один из сценических залов и передает его характер — разные оттенки металла, отделка «серебром» и «золотом» в декоре, их переливчатый оттенок и многослойность придают стенам легкость и ажурность. Освещение лепестков зависит от времени дня и программы мероприятий.

#### День в театре

Новое здание станет городским общественным пространством и будет доступно для посетителей целый день. Первый этаж — открытая для посетителей зона: здесь расположены вестибюль, фойе, залы, детский клуб и выставочные пространства. Главный буфет работает в течение дня, а посетители могут свободно пройти сквозь здание с улицы Хади Такташ на набережную.

В сценических залах можно разместить 1 347 зрителей. Большой зал на 771 место — центральное и торжественное пространство с двумя балконами и тремя уровнями фойе. Его арочные своды и плавные полукруглые формы напоминают архитектуру мечетей.

Универсальный зал — это многофункциональное пространство в формате «Блэк Бокс», где темные стены и потолок помогают сфокусировать внимание на сцене. Такой дизайн позволяет адаптировать зал для различных мероприятий. Количество мест может варьироваться от 100 до 274.

Особенностью Восточного зала является большое окно с видом на озеро Кабан. Стены зала оформлены монетами — этот декоративный элемент вдохновлен татарской кольчугой и украшением изю. Круглая форма зала потребовала сложных акустических решений: гипсовые монеты весом по 40 кг обеспечивают необходимое отражение звука. Монеты изготовлены в Татарстане с тщательной проработкой текстуры — их поверхность напоминает металл. Вместимость зала — 241 место.

Камерный зал предназначен для небольших мероприятий разных форматов — лекций, музыкальных выступлений, встреч с артистами. Он трансформируется в зависимости от задачи. Из панорамного окна также открывается вид на озеро Кабан.

