



Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№7 (10833) 28 февраля 2025

## В поисках баланса

Мастер-планирование  
вызывает у депутатов  
Госдумы ряд вопросов

Алексей ТОРБА

Одна из особенностей мастер-планов по сравнению с генеральными планами состоит в наличии понятного для общественности иллюстративного материала, благодаря которому градостроительная документация становится понятной даже неспециалистам, и это позволяет привлечь к ее разработке и реализации население и бизнес. Но чтобы не произошло по русской поговорке «гладко было на бумаге, да забыли про овраги», руководитель фракции «Новые люди» в Государственной Думе Алексей Нечаев провел 19 февраля заседание круглого стола на тему «Мастер-план: красивые картинки или стратегия развития города?».

### Интеграция в бюджет

Выступившая на заседании директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич рассказала, что в настоящее время ведомство совместно с Госдумой интегрирует мастер-планы в федеральное законодательство о градостроительной деятельности и стратегическом планировании. Одновременно Минстрой отбирает 200 опорных населенных пунктов, для которых будут разработаны мастер-планы, в которых в соответствии с указом президента Российской Федерации №309 от 07.05.2024 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» качество среды для жизни должно улучшиться на 30% к 2030 году и на 60% к 2036 году.

Как сообщила Мария Синичич, фактически населенные пункты, для которых будут разработаны мастер-планы, уже определены, и после того, как будет обеспечено внесение изменений в законодательство, Минстрой приступит к реализации мероприятий по мастер-планированию.

Мария Синичич подчеркнула, что Минстрой и Госдума с участием аппарата президента РФ вырабатывают наиболее подходящее решение, которое отразит все задачи в части повышения качества среды для жизни и учет наработанный опыт, в том числе в Дальневосточном федеральном округе (ДФО).

с. 4



## Сколько стоит стройка?

Эксперты обсудили злободневные вопросы  
финансового контроля в отрасли

Сергей ВЕРШИНИН

Недавно в рамках Всероссийской конференции «Строительный контроль: практические основы и перспективные направления развития» состоялось расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России. Модератором мероприятия выступил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

В формате открытого диалога специалисты из 75 регионов России обсудили финансовые аспекты, с которыми они сталкиваются в повседневной практике при проведении строительного контроля.

### С упором на качество

Антон Глушков, говоря о новых подходах к техническому регулированию и ценообра-

зованию, напомнил, что, согласно Стратегии-2030, в ближайшее время планируется переход на параметрический метод, и предложил участникам встречи обсудить возможности его реализации на территории РФ.

Подробно про параметрический метод нормирования рассказал директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Владимир Калинин. Он напомнил, что еще в СССР и некоторых зарубежных странах вся технология строительного процесса была жестко регламентированной и остается таковой до сих пор — с четким алгоритмом всех действий в процессе строительства. Параметризм же предполагает, что жесткое предписывающее нормирование отсутствует вовсе, а описываются только качественные характеристики результата. Эксперименты с этими двумя подходами привели к пониманию, что параметрический метод в чистом виде

годится только для очень высококвалифицированных проектировщиков и оптимальным является смешанный способ регулирования.

Спикер отметил, что в России исторически накопилось несколько сотен сводов правил. Минстрой России, видя эту чрезмерную детализацию, провел ревизию и сейчас завершает разработку основополагающего свода правил, который структурирует все нормативно-технические документы в части строительного регулирования.

Отвечая на вопрос Антона Глушкова, нужно ли будет в связи с этим пересмотреть подходы к ценообразованию в проектировании, Владимир Калинин высказал мнение, что революционных изменений не потребуется, не должно стать значительно дороже, но подстройка будет нужна.

с. 2



Сергей ВЕРШИНИН

## Амбициозные цели

Совместное заседание комиссии Госсовета по направлению «Инфраструктура для жизни», на котором участники обсудили ключевые направления развития строительной отрасли в России, прошло на прошлой неделе в правительстве.

В ходе заседания вице-премьер РФ Марат Хуснуллин отметил, что стройотрасль — один из драйверов развития страны. Сегодня в строительной и смежных отраслях задействовано более 11 млн человек. С 2020 года объем работ в строительстве вырос более чем на 30%. При этом задач и вопросов остается очень много. Жилье — это центральный элемент, вокруг которого формируются планы по развитию инфраструктуры. Чтобы достичь поставленных целей, до 2030 года необходимо построить порядка 663 млн кв. метров жилья. В год — не менее 100 млн кв. метров. В результате треть всего жилья к 2036 году должна стать новой. Среди важнейших задач — модернизация ЖКХ, обновление общественного транспорта, дорог, включая улично-дорожную сеть, сокращение инвестиционно-строительного цикла.

Чтобы этого достичь, необходим ряд мер. «В частности, нужно усилить работу по увеличению объема строительства индивидуального жилья», — добавил вице-премьер. Участники заседания обсудили более 50 мер

поддержки отрасли. Они носят как финансовый характер, так и нефинансовый. По словам Марата Хуснуллина, необходимо создать условия для инвестирования, а также обеспечить гарантии для населения по завершению строительства домов.

Вице-премьер считает, что снизить себестоимость строительства, а значит, сделать жилье доступнее, поможет сокращение цикла работ. «Если мы быстрее и качественнее строим, то меньше денег нужно в обороте. В итоге это влияет на снижение себестоимости. Это не финансовые меры, но они очень важны», — сказал Марат Хуснуллин.

По его мнению, для этого необходимо работать и в муниципалитетах, и на федеральном уровне в направлении изменения законодательства и нормативных документов. «Мы должны создать условия для инвестирования, в том числе гарантии для людей, чтобы они вкладывали свои деньги», — отметил Марат Хуснуллин. — Завершается работа по поправкам по закреплению в законодательстве понятия «мастер-план». В первую очередь он должен упрощать градо-

строительные процедуры при их реализации, в том числе в проектах комплексного развития территорий.

В свою очередь, глава Республики Татарстан, председатель комиссии Госсовета по направлению «Инфраструктура для жизни» Рустам Минниханов отметил, что с 2019 по 2024 год в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» свои жилищные условия улучшили 23,6 млн семей, построено 577 млн кв. метров жилья. Из аварийного жилья расселено 810,6 тыс. человек. За эти шесть лет благоустроено более 73 тыс. общественных и дворовых территорий. Одной из значимых мер поддержки стали программы льготного ипотечного кредитования, в рамках которых выдано более 3,2 млн кредитов на 13,8 трлн рублей.

«Мы не останавливаемся на достигнутом и в 2025 году приступаем к реализации новых национальных проектов, в том числе это нацпроект «Инфраструктура для жизни», — подчеркнул Рустам Минниханов.

Поставлены амбициозные задачи — например, к 2030 году необходимо обеспечить

граждан жильем площадью не менее 33 кв. метров на человека, улучшить качество предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн граждан. «Особые слова благодарности президенту страны Владимиру Путину за решение о снятии лимитов финансирования по семейной ипотеке из федерального бюджета», — сказал Рустам Минниханов.

По словам главы Минстроя, поддержка президента и правительства страны, а также системный ежедневный контроль выполнения задач позволили обеспечить высокие показатели реализации проектов и программ строительной отрасли и сферы жилищно-коммунального хозяйства. «Выстроен постоянный диалог с коллегами из регионов и обеспечено оперативное реагирование на ключевые и точечные вопросы. Минстроем России во взаимодействии с представителями Госдумы и Совета Федерации прорабатываются меры поддержки по приоритетным направлениям отрасли. Так, ведется разработка инструментов для ускоренного строительства объектов социальной инфраструктуры, обеспечения управления многоквартирными домами на протяжении всего жизненного цикла и создания условий для сокращения процедур инвестиционно-строительного цикла, в том числе в рамках развития института типового проектирования», — резюмировал Ирек Файзуллин.

## Сколько стоит стройка?



### с.1 Компенсация затрат

Также участники дискуссии обсудили объективность затрат на проведение строительного контроля. Руководитель Самарского Центра по ценообразованию в строительстве Ольга Дидковская отметила накопившиеся проблемы. Одной из них являются расходы на строитель-

ный контроль, зафиксированные постановлением правительства РФ №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» от 21 июня 2010 года. Норматив явно устарел, его не хватает. Кроме того, нет регламентации со-

става затрат, а также не учитывается вариант проведения стройконтроля привлеченной подрядной организацией, а не службой технического заказчика.

Кроме того, сообщила Ольга Дидковская, при оплате контракта на проведение стройконтроля не учитываются затраты, которые несет организация при увеличении сроков строительства. Она констатировала, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ затраты должны быть компенсированы исполнителю работ, но далеко не все они учтены в нормативах. По ее подсчетам необходимо увеличить норматив в 1,5-2 раза.

В числе прочего присутствующие обсудили новый порядок проведения строительного контроля при осуществлении капитального ремонта многоквартирных домов, а также формы ответственности подрядчика и заказчика при осуществлении стройконтроля и возможные риски сторон в судебных спорах.

### Безопасность прежде всего

Антон Глушков напомнил, что обеспечение безопасности строительных объектов на всех этапах их жизненного цикла является приоритетной задачей.

Руководитель Центра научных исследований и подготовки обоснования безопасности зданий и сооружений НИИСФ РААСН Дмитрий Толочко рассказал о наработках

института и о возможностях их применения на реальных объектах при проведении строительного контроля. Идею развил Антон Глушков, который сообщил о принятом решении по созданию на базе НОСТРОЙ аналитического центра помощи компаниям при работе в параметрическом методе. Деятельность центра направлена на обеспечение научных обоснований при проведении работ с разработкой стандартов организаций, обеспечивающих безопасность и качество объектов капитального строительства.

В завершение члены Комиссии по вопросу ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России единогласно одобрили проекты решений, озвученные Антоном Глушковым:

1. Рекомендовать Минстрою России привлечь Комиссию по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое к разработке проекта постановления правительства РФ, устанавливающего уточненные объемы и нормативы затрат на проведение строительного контроля, осуществляемого заказчиком.

2. Рекомендовать Минстрою рассмотреть возможность привлечения саморегулируемых организаций к проведению строительного контроля.



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

## Вместо вороха квитанций

В Минстрое предлагают проработать идею о введении единого платежного документа по коммуналке

Алексей ЩЕГЛОВ

В ходе обсуждения на заседании в Госдуме вопросов собираемости коммунальных платежей министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин заявил, что внедрение унифицированного платежного документа для оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) является целесообразным.

«Лично мое мнение: должны быть единая платежка, единый оператор в регионе по сбору средств, и не должно быть прямых договоров», — сказал министр.

В настоящее время большинство граждан получают квитанции по оплате услуг ЖКХ сразу от нескольких поставщиков. Например, с газовой, электроснабжающими и телефонными компаниями абоненты в подавляющем числе случаев имеют заключенные индивидуальные прямые договоры. Счета по ним за предоставленные услуги и ресурсы выставляются в электронном виде или приходят по почте и могут оплачиваться людьми в том порядке, как им удобно. Одним из следствий такой системы, в том числе, является то, что жители за одни услуги оплачиваются абонентами



современно, а за другие, которые ими считаются второстепенными, они деньги задерживают.

Попытки унифицировать имеющееся разнообразие платежей предпринимались неоднократно. Так, в прошлом десятилетии акцент делался на создании сети единых расчетных центров и цифровых платформ, основной функцией которых как раз и была аккумуляция

разнообразия платежей предпринимались неоднократно. Так, в прошлом десятилетии акцент делался на создании сети единых расчетных центров и цифровых платформ, основной функцией которых как раз и была аккумуляция всей массы платежей на своих счетах. В ряде субъектов создание таких центров доказало свою эффективность, и их работа повысила прозрачность сбора и распределения средств. Но, пожалуй, нигде эта идея не была «докручена» до конца, а компании — поставщики услуг не спешили отказываться от прямых договоров. Не справилась с такой функцией и ГИС ЖКХ, хотя одной из целей при создании системы обозначалась возможность для населения оплачивать через нее коммуналку.

Технические и организационные сложности, включая несовместимость систем учета ресурсоснабжающих организаций и отсутствие регулирования ответственности операторов, затруднили унификацию системы коммунальных платежей в субъектах страны.

Понятно, что в условиях тотального распространения электронных систем связи расылка бумажных квитанций является архаикой. А внедрение единого платежного документа поможет сэкономить материальные и трудовые ресурсы, идущие на печать и доставку жиронок. Но главные плюсы этой инициативы, по мнению экспертов, в том, что ее реализация улучшит собираемость средств и повысит качество и доступность информации о начислениях и платежах за ЖКУ. Удобно это будет и для плательщиков, у которых отпадет необходимость разбираться в многочисленных квитанциях. Вдобавок, переход на единый

платежный документ поможет качественнее агрегировать данные о потреблении ресурсов и имеющихся энергобалансах. Аккумуляция этой информации на федеральном уровне улучшит систему распределения бюджетных субсидий, предназначенных для модернизации коммунальных объектов и сетей по всей стране.

В то же время популяризация единых платежей потребует усилить защиту персональных данных и улучшить некоторые другие моменты, для того чтобы исключить подделку этих документов.

Однако эксперты видят и минусы во введении единого платежного документа. Как признает директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Ирина Генцлер, для пожилых людей, которые не привыкли пользоваться интернет-банкингом, удобнее иметь одну бумагу, которую можно передать кассиру, чтобы тот оплатил требуемую сумму.

Но более молодым поколениям, которые во многом перешли на систему личных кабинетов, какие-либо квитанции уже не нужны.

Кроме того, полагает эксперт, система единых кассовых центров в ряде регионов доказала свою эффективность. И лучше предоставить управляющим компаниям возможность самим решать — обращаться в такие центры за услугами по проведению платежей или нет.

«Нужно избежать излишней централизации и связанных с ней рисков. Имеют право на существование разные способы сбора средств и оплаты, если они экономически эффективны и удобны для населения и бизнеса», — считает Ирина Генцлер.

## Просто выбросить — недопустимо!

РЭО призвал цивилизованно сдавать израсходованные батарейки

Алексей ЩЕГЛОВ

Во многих странах мира 18 февраля отметили Международный день батареек. По этому случаю ППК «Российский экологический оператор» (РЭО) озвучил статистику утилизации этих источников питания. Как сообщили в компании, в Россию ежегодно ввозится 24 тыс. тонн различных источников питания. Но из этого объема только 7,5% впоследствии сдается на утилизацию. Таким образом, в настоящее время перерабатывается лишь около 1 800 тонн батареек ежегодно. А оставшаяся масса в основном вывозится на полигоны в составе твердых бытовых отходов (ТБО). Это наносит огромный ущерб окружающей среде, так как бытовые элементы питания относятся ко II классу опасности и содержат такие опас-

ные вещества, как кадмий, ртуть, никель, цинк и другие. При этом даже одна небольшая батарейка АА способна в процессе коррозии и разложения загрязнить около 20 кубометров земли и 400 литров воды.

В связи с этим, в РЭО попросили россиян грамотно сдавать в переработку отслужившие свой срок элементы питания. «В Международный день батареек хотим призвать всех добавить в свою жизнь новую экологическую привычку — сдавать старые батарейки в переработку. 90% сырья, полученного после утилизации, можно вернуть обратно в оборот. Это отвечает принципам экономики замкнутого цикла, которую необходимо сформировать в России, в том числе для защиты окружающей среды», — заявил гендиректор РЭО Денис Будаев.

РЭО в этих целях создан сайт «Уберу», зайдя на который можно на карте найти адреса пунктов сбора элементов питания в своем регионе.

В РЭО также создали Альбом технологий по утилизации отходов от использования товаров. На его страницах, в том числе, подробно рассказывается о процессе сортировки и переработки различных элементов питания. Так, имеющиеся технологии позволяют со стопроцентной точностью отсортировать батарейки по группам, разделить их для последующей утилизации на марганцево-цинковые (солевые и щелочные), литиевые, никель-кадмиевые и прочие. Это нужно для того, чтобы правильно организовать процесс последующей утилизации, так как он различается в зависимости от наполнения батареек.

Например, батареек, не содержащие литий, сначала разделяют на элементы и измельчают. А потом полученную смесь, содержащую цветные металлы, преобразуют в

оксид цинка в виде порошка. Оставшийся материал в печи после охлаждения и окисления утилизируется в тетраоксид марганца.

Утилизация батареек с литием проходит несколько этапов. По их завершении из батареек получают ценное промышленное сырье в виде растворов лития, нержавеющей стали и металлического никеля.

Согласно правилам, производственные и прочие компании в рамках реализации нормативов расширенной ответственности производителей (РОП) должны сдавать отработанные элементы только тем утилизаторам, которые включены в созданный РЭО реестр.

Однако эти технологии в стране пока не очень развиты, и в реестр включен только один переработчик батареек — новосибирское ООО «НЭК».

Получить информацию о пунктах приема или боксах для батареек можно на сайте [uberu.reo.ru](http://uberu.reo.ru).



# РЕМОНТ

## ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ



МОСКВА,  
УЛ. ВАВИЛОВА, 75  
USLUGI@ROSSETIMR.RU

СВЕТЛАЯ ЛИНИЯ: 8 800 220 0 220 #6



С НАМИ - НАДЕЖНО!

## СТРАТЕГИЯ

## В поисках баланса

с.1 «Мы сегодня приземляем мастер-планы Дальнего Востока в национальный проект «Инфраструктура для жизни», — отметила руководитель департамента Минстроя. По ее словам, сейчас проводится сложная работа для того, чтобы увязать задуманные мероприятия с конкретными объемами финансирования из бюджета. «Мы находимся в стадии учета всех замечаний и предложений, которые поступают от участников процесса. Также стоит задача по разработке и утверждению единых требований к структуре содержания мастер-плана. Важно, чтобы данный документ с учетом всех наших возможностей, в том числе цифровизации, позволял эту работу структурировать, и данные, которые возникают у нас в процессе мастер-планирования, можно было в дальнейшем применять и интегрировать, в том числе, и в бюджетный цикл», — рассказала участником круглого стола Мария Синичич.

## Без перековок не обошлось

Опыт финансирования дальневосточных мастер-планов вызвал ряд вопросов у Алексея Нечаева. Озабоченность модератора заседания понятна. Ведь по итогам Восточного экономического форума Владимир Путин в ноябре 2024 года поручил правительству РФ при утверждении ряда национальных проектов предусмотреть отдельные разделы, включающие в себя мероприятия, направленные на реализацию мастер-планов развития городов ДФО и опорных населенных пунктов Арктической зоны РФ. Кабинету необходимо было определить объемы и источники финансирования таких мероприятий, параметры и механизм участия предприятий-инвесторов в реализации мероприятий мастер-планов развития этих населенных пунктов. Кроме того, при подготовке распределения в 2025-2030 годах субъектам РФ бюджетных кредитов на инфраструктурные проекты необходимо было обеспечить дополнительное выделение отдельного лимита на реализацию мероприятий мастер-планов развития городов ДФО и опорных населенных пунктов Арктической зоны РФ в объеме не менее 100 млрд рублей. Тогда же Министростроительства России сообщил, что по поручению президента России мастер-планы разработаны для 25 дальневосточных городов, и правительство определило 16 важнейших населенных пунктов Арктики, для которых началась разработка мастер-планов по развитию на период до 2035 года, срок реализации которых — 2025 год.

По мнению Алексея Нечаева, предусмотренных 100 млрд рублей на реализацию мастер-планов городов ДФО очень мало, хотя среди них многонаселенных городов не так уж много по сравнению с теми, которые войдут в число 200 опорных населенных пунктов. «Там огромные миллионники, агломерации! И нужно давать денег не в 10 раз больше государственных, а нужно будет давать по населенности раз в 40 раз больше. Не очень вижу, где у нас в бюджете есть 4 трлн на реализацию мастер-планов за бюджетные деньги. Есть ли баланс по Дальнему Востоку? Насколько был бизнес вовлечен? Насколько он видит инвестиции в то, чтобы мастер-планы реализовать? Скорее, уже хорошо сложился баланс, и надо его держать в остальных в городах или надо увеличивать частную составляющую?» — поинтересовался руководитель фракции «Новые люди» у Марии Синичич, которая ответила, что видит здесь перековы в части бюджетного финансирования. Говоря о взаимодействии с бизнесом, представитель Минстроя отметила, что одной из функций мастер-плана является коммуникационная функция, которую надо наращивать.



БЕЛА СОВИЧУ

## Разные подходы

Заместитель генерального директора Фонда «ДОМ.РФ» Антон Финогенов рассказал о трех типах городов в ДФО, для которых были разработаны мастер-планы. К первому из них относятся города, на территории которых расположены крупные корпорации со своими инвестиционными проектами, которые осознанно участвуют в мастер-планировании, занимая максимально проактивную позицию и прекрасно понимая, чего они хотят от города. Вхождение в проект таких корпораций обеспечило высокую эффективность мастер-планирования в Нерюнгри в Якутии, Свободном в Амурской области и Большом Камне в Приморском крае. В этих городах, по словам Антона Финогенова, мастер-план действительно запустил существенный инвестиционный процесс, в том числе за бюджетные деньги, которые при этом позволяют дополнительно решить насущные проблемы крупных проектов.

А вот в большинстве региональных столиц, в которых на Дальнем Востоке, как правило, концентрируется подавляющая часть населения региона, баланс бюджетного и частного финансирования мастер-планов пока только нащупывается. За первые два стартовых года такого баланса, при котором в соответствии с классической схемой на один рубль бюджетных денег приходится минимум три рубля частных инвестиций, в ДФО нет нигде, за исключением Южно-Сахалинска, Петропавловска-Камчатского, Якутска, Владивостока и Хабаровска. В этих городах благодаря активному спросу на жилье и большой численности населения сильных девелоперский бизнес обеспечивает существенный инвестиционный поток.

Наконец, в городах третьего типа, созданных как форпосты для решения государственных задач и расположенных, в частности, вдоль Северного морского пути, представляющих собой военно-стратегические и логистические пункты, мастер-планирование держится, в основном, на государственном бюджете. По мнению Антона Финогенова, это абсолютно нормально, потому что, например, на БАМе именно государство вкладывается в инфраструктуру, а частные инвестиции обеспечиваются потом за пределами БАМа за счет реализации важных стратегических задач, которую осуществляет сама эта магистраль. Но в финансировании мастер-планов расположенных на ней городов, таких как Тында или Северобайкальск, конечно же, доминируют государственные средства.

## Чтобы город стал другим

Дальнейшая дискуссия показала, что увеличение доли частных инвестиций при финансировании разработки и реализации мастер-планов опорных городов достижимо, но при выполнении определенных условий. Прежде всего, по мнению Антона Финогенова, необходимо решить вопрос с нормативным закреплением. Здесь он полностью согласен с выступившим на заседании докладом председателем Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергеем Пахомовым, который считает, что надо рассматривать мастер-план не как обособленный документ, а только как составную часть всего процесса, и не только градостроительной документации, но и системы полномочий и ответственности.

Развивая мысль председателя профильного комитета Госдумы, Антон Финогенов заявил, что мастер-план должен найти свое четкое место во взаимоотношениях с генпланом и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), но при этом необходимо сохранить альтернативность. По его словам, те муниципалитеты, которые активно развиваются, например, на базе генплана и ПЗЗ, такую возможность сохраняют, а тем, которые нуждаются в дополнительном импульсе для развития, будет нужен мастер-план.

По мнению Антона Финогенова, для разработки качественных мастер-планов надо также определить, какие гарантии будут у инвестора, чтобы включиться в проекты, а какие обязательства возьмет на себя государство в рамках конкретных поручений правительства и президента по реализации мастер-планов. У Фонда «ДОМ.РФ» есть опыт, когда разработанные мастер-планы потом пылились на полке, и надо было принуждать регионы и муниципалитеты следовать этим документам.

Кроме того, по словам Антона Финогенова, необходимо устранить дефицит планировочных компетенций, потому что после банкротства многих сильных проектных институтов советского времени в стране осталось не более 30 команд с разными компетенциями, которые, лишь объединяясь друг с другом, способны разработать мастер-план. Чаще всего мастер-планировщики — это выходцы из архитектурной среды, и поэтому многие разработанные ими проекты застройки не отвечают на главный вызов: как их реализовывать? «Красиво нарисовать мало, важно рассчитать экономически. Поэтому есть отдельное поручение президента — это подготовка квалификационных требований. Здесь очень важна стадийность.

Если сразу требования сделать жесткими и идеальными, у нас из 30 команд, дай Бог, 30% будут соответствовать», — констатировал Антон Финогенов. Он рассчитывает на то, что постепенно благодаря программам дополнительной квалификации появятся междисциплинарные команды, состоящие из инженеров, транспортников, архитекторов, градостроителей, экологов и экономистов.



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству: «Мастер-план — документ стратегического планирования, в котором отражаются приоритеты, направления развития города и механизмы достижения поставленных целей. Документ должен базироваться на качественном и количественном анализе всех сфер жизни муниципального образования с акцентом на экономике и социальной сфере, а не на простой актуализации существующей застройки и преобразовании городской среды. Мастер-план — это не стратегия пространственного развития с градостроительной концепцией. Концептуальная часть мастер-плана должна быть четко связана со стратегиями социально-экономического и пространственного развития и обоснованно показывать то, каким будет город. Мастер-план должен помогать выявлять болевые точки и определять оптимальные способы решения проблем»

Завершая свое выступление, Антон Финогенов обратил внимание участников круглого стола на то, что любой мастер-план предполагает использование не только статистики, которая не всегда соответствует действительности, но и так называемых больших данных. Например, используя информацию мобильных операторов, можно увидеть город с другой численностью населения, структурной занятости, фактически с иной экономической системой. Это всегда очень сильно влияет на эффективность проектных решений, благодаря которым качество среды для жизни в наших городах действительно должно намного улучшиться.

## ТИМ

Сергей ВЕРШИНИН

В Санкт-Петербурге, в самом высоком небоскребе Европы «Лахта Центр» состоялась II сессия по обмену опытом и развитию сотрудничества в области технологий информационного моделирования в топливно-энергетическом комплексе России. Мероприятие было организовано совместно ПАО «Газпром» и ГК «СиСофт» (CSoft), в нем приняли участие ведущие специалисты и эксперты ТЭК и IT-отрасли страны. В рамках сессии прошли панельная дискуссия и два блока вынесенных на обсуждение тем: «Создание единого интегрированного процесса проектирование-закупки-СМР-эксплуатация» и «Создание центра развития СиСофт».

## Нацеленность на будущее

«Информационное моделирование сегодня — это не просто технология, которая объединяет все виды данных в рамках реализации инвестиционных проектов. На текущем этапе — это нацеленность на будущее, которая должна объединить специалистов разных направлений для создания единой основы развития технологий информационного моделирования (ТИМ) в России», — заявил в своем открывающем общую дискуссию выступлении заместитель Председателя Правления — начальник Департамента ПАО «Газпром» Олег Аксютин.

За 2024 год в этом направлении достигнуты определенные результаты: утверждена «дорожная карта», на государственную экспертизу представлен пилотный проект, идут активные дискуссии по вопросам экспертизы информационной модели. На первый план выходит необходимость построить сквозной процесс стройки, начиная от проектирования и заканчивая эксплуатацией.

На панельной дискуссии отмечалось, что проведенное «Росатомом» исследование выявило тенденцию к росту нормативного применения отечественных программных продуктов, о чем свидетельствует увеличение числа реализованных с их помощью проектов. По словам одного из выступавших, это явление напрямую связано со стремлением улучшить эффективность всего производственного процесса, его управляемость, отслеживание финансовых потоков.

## Контуры будущего

Вторая часть мероприятия называлась «Создание единого интегрированного процесса проектирование-закупки-СМР-эксплуатация». По словам ведущего, дискуссия на эту тему в значительной степени является попыткой заглянуть в будущее.

Как заявила в своем выступлении представитель Службы главных экспертов проекта по объектам производственного назначения Главгосэкспертизы России Елена Анискина, «процессы формирования и ведения информационной модели еще только наби-



## Интеграционный процесс

## ГК «СиСофт» и российский ТЭК ищут пути сотрудничества

рают практический опыт как у проектировщиков, так и у экспертизы. Но мы учимся друг у друга, благодаря чему в рамках тесного взаимодействия идет отработка всех проблемных аспектов ТИМ, и эта коллаборация уже приносит заметные результаты, которые мы видим по итогам оценки проектов в формате информационных моделей».

В то же время, по мнению начальника Северо-Западного филиала Главгосэкспертизы России Юлии Черновой, существенным препятствием для массового и успешного перехода строительной отрасли к технологиям информационного моделирования в России является отсутствие единого механизма практической подготовки специалистов по ТИМ на основе единого отечественного программного продукта.

## В интересах заказчика

Третья часть мероприятия была посвящена теме «Создание центра развития СиСофт». С основным докладом здесь выступил директор по работе с ключевыми заказчиками компании АО «СиСофт Девелопмент» (входит в ГК «СиСофт») Вадим Антонов. Он рассказал, что компания обладает багажом из 60 собственных разработок не только в области информационного моделирования, но и в смежных направлениях, что позволяет добиваться синергетического эффекта, перетекания технологий из одной сферы в другую. Такой подход обеспечивает не просто создание отдельных цифровых продуктов, но и

возможность двигаться по стратегическим направлениям.

Работу CSoft определяет постоянное совершенствование продуктов. Так, за прошедший год выполнено 4 807 их доработок как по запросам потребителей, так и на основе понимания необходимости улучшения решений. При этом появляются новые идеи и технологии для удовлетворения запросов заказчиков.

Флагманская разработка ГК «СиСофт» — платформа Model Studio CS — была создана в первую очередь для проектирования, однако уже шесть лет она развивается как инструмент, предназначенный для обеспечения полного цикла жизни объекта капитального строительства.

Еще недавно часто задавали вопрос: а зачем это нужно? Но поскольку в ГК «СиСофт» работают не только разработчики, но и аналитики, ответ был очевиден: для повышения эффективности строительного и эксплуатационного циклов.

На что сегодня направлены основные усилия ГК «СиСофт»? Прежде всего — на обеспечение возможности работать в единой информационной среде, причем речь идет не об одном продукте, так как структуры у разных корпораций различаются. Именно потому, как подчеркнул Вадим Антонов, это единая среда, а не единая система, что позволяет работать с большими данными, а значит, открывает путь к управлению информационными потоками в строительстве и в эксплу-

тации, что, в свою очередь, обеспечивает возможность создавать систему сквозного управления всем проектом.

Следует понимать, что внедрение ТИМ меняет все производственные процессы. ГК «СиСофт» разрабатывает продукты, позволяющие сопоставлять различные производственные элементы, заниматься материальным обеспечением производства, планировать сроки поставки продукции. Если говорить об эффективности использования таких решений, то они обеспечивают возможность контролировать финансовые потоки, осуществлять взаимодействие различных подсистем.

Но мало того, что информационная модель содержит все необходимые данные, она должна в любой момент обеспечивать организацию документооборота, создавать сетевой график выполнения различных работ.

За счет того, что в системе представлены все соответствующий функционал, появляется возможность выдавать задания на выполнение работ, а затем фиксировать полученные результаты. Это становится в том числе основой для выплат денег подрядчикам.

Возможность отслеживать изменения цена на стройматериалы и расценки на проведение различных видов строительных работ позволяет осуществлять многовариантное планирование стоимости объектов.

Заказчики часто задают вопрос: как перейти от объемов работ к автоматическому расчету их сроков? Платформа позволяет просчитать различные их варианты в зависимости от конкретных обстоятельств.

Все уже привыкли к широкому возможностям визуализации строительного процесса, которые предоставляет Model Studio CS. В стадии разработки — пространственно-временные коллизии, которые позволяют в режиме реального времени просчитывать, что происходит на данный момент и что будет происходить дальше. Цифровой двойник для того и существует, чтобы анализировать возможные варианты развития событий, в том числе и при чрезвычайных ситуациях.

Исполнительный и технический директор АО «СиСофт Девелопмент» Игорь Орельяна Урсва отметил важность взаимодействия между разработчиками ПО и крупнейшими компаниями ТЭК: «Только совместная работа всех участников рынка даст нужный положительный эффект». Партнерство с «Газпромом» и другими игроками топливно-энергетической отрасли помогает систематизировать лучшие практики и определять векторы развития программных решений в этом ключевом секторе отечественной экономики.



## РАЗВИТИЕ

Владимир ЧЕРЕДНИК

Статистика последних лет свидетельствует: очевидные преимущества стального строительства перед другими технологиями делают металл все более востребованным при возведении как промышленной и транспортной инфраструктуры, так и жилья и социальных объектов.

«Стальное строительство, — отметил генеральный директор Ассоциации развития стального строительства (АРСС) Александр Данилов, — позволяет обеспечить выполнение приоритетных национальных и федеральных проектов, включая переселение из аварийного жилья, освоение территорий Арктики и Дальнего Востока, развитие туристической инфраструктуры, строительство жилья, социальных и промышленных объектов в сейсмоопасных зонах».

С момента основания в 2014 году Ассоциация прошла путь от совершенствования нормативной базы до поддержки участников рынка стального строительства, включая заводы металлоконструкций, проектировщиков, архбюро, монтажные организации, девелоперов. Благодаря расширению структуры АРСС и поддержке учредителей — компаний Евраз, «Северсталь», НЛМК, ОМК — во многих регионах страны утвердилось новая реальность — впечатляющее разнообразие проектов с использованием стальных конструкций.

В интересах эффективного продвижения стального строительства на отечественном рынке на базе Ассоциации сформированы пять подразделений: Центр по взаимодействию с отраслью, Нормативно-технический центр, Научно-образовательный центр, Медиацентр, а также основанный в 2024 году Центр по взаимодействию с органами государственной власти.

## Капитальный подход

В «начале славных дел» АРСС ее нормативно-техническая работа и финансирование являлись фундаментом для дальнейшего развития стального строительства в России. За 10 лет благодаря многогранной работе удалось снять большинство ограничений и отменить избыточные, устаревшие требования.

Совместно с органами власти и научным сообществом АРСС принимает конструктивные меры по актуализации «нормативки», продолжает снижать себестоимость и увеличивать темпы стального строительства.

В июле 2024-го Минстрой России утвердил актуализированную «дорожную карту» по совершенствованию технического регулирования в области строительства объектов капитального строительства с применением стальных конструкций на 2024–2027 годы.

Александр Данилов отметил, что в 2025 году Минстрой России планирует выпустить 4 НИОКР (научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы) и актуализировать 3 свода правил, инициированных заявками Ассоциации по согласованию с ФАУ «ФЦС», ведущими научно-исследовательскими институтами и экспертами отрасли.

Благодаря активной деятельности Нормативно-технического центра АРСС в 2024 году реализованы: 9 НИОКР, 3 СП, 1 СТО (стандарт организации), 1 ПО (программное обеспечение). А в планах на 2025 год планируется 8 НИОКР, 4 СП, 1 СТО.

## Масштабность сотрудничества

Из компактной Ассоциации, сотрудничающей с заводами металлоконструкций, АРСС выросла в масштабное сообщество, объединившее многочисленные компании, включая строительные-монтажные организации, проектные, архитектурные бюро, производителей ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции), НКО (некоммерческие организации) и научные институты.

Центр по взаимодействию с отраслью АРСС ведет экспертную поддержку заказчиков по выбору заводов-изготовителей металлоконструкций для реализации проектов. Проводится регулярная аттестация заводов по СТО АРСС. С 2023 года Ассоциация также проводит аттестацию производителей ЛСТК.

# АРСС: время для металла

## Что показали ключевые итоги и ближайшие планы «стальной» Ассоциации



В 2024 году был установлен своеобразный рекорд — проведены 34 аттестации заводов металлоконструкций, включая заводы ЛСТК. А за весь период деятельности АРСС аттестованы 92 завода, рекомендованные к участию в партнерских проектах.

Постоянно проводится работа по актуализации каталогов АРСС — это удобный инструмент с фильмами для поиска надежных партнеров для проектирования, изготовления конструкций и строительства зданий и сооружений с применением металла. Каталоги находятся в открытом доступе на сайте АРСС.

Как рассказал Александр Данилов, АРСС существенно усилила взаимодействие с девелоперами и застройщиками. В минувшем году в качестве участника впервые выступил девелопер, а конференцию АРСС в Сочи в марте 2024-го посетили семь девелоперских компаний.

В планах Центра по взаимодействию с отраслью на 2025 год: аттестация и переаттестация заводов черных металлоконструкций и ЛСТК по СТО АРСС; совершенствование каталогов подрядчиков, ежемесячное ведение новой рубрики «Рейтинг каталогов АРСС», где отражены наиболее просматриваемые компании в трех категориях; проведение мероприятий, учитывающих интересы всех участников рынка; расширение взаимодействия с девелоперами.

## Мультипликативный эффект

В 2024 году АРСС присосла новым важным звеном — Центром по взаимодействию с органами государственной власти, который информирует своих членов о государственной политике в области строительства, конкретизирует знания о технологии стального строительства, бренде АРСС и ее участниках среди органов государственной власти.

«Центр продвигает технологию стального строительства при взаимодействии с профильными министерствами, ведомствами, институтами развития, НКО и стейкхолдерами», — подчеркнула директор по маркетингу АРСС Валерия Древова.

В 2024 году Ассоциация провела крупное исследование совместно с компанией КЭИТ по определению мультипликативного эффекта развития стального строительства. В результате был определен перечень отраслевых документов для внесения в них изменений, способствующих развитию технологии стального строительства.

В феврале 2025 года в ходе «Сибирской строительной недели» АРСС подумала о сотрудничестве с двумя ключевыми организациями в сфере строительства — Национальным объединением строите-

лей (НОСТРОЙ) и Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПИРИЗ).

Как подчеркнул Александр Данилов, в рамках сотрудничества с НОСТРОЙ будут проводиться совместные конкурсы профессионального мастерства, семинары и круглые столы, что позволит обмениваться опытом в области строительных материалов и технологий. АРСС и НОПИРИЗ планируют совместно работать над предложениями по государственной политике в сфере строительства, разрабатывать документы по стандартизации и обеспечению отрасли высококвалифицированными кадрами.

## Ставка на обновление

Задача Научно-образовательного центра Ассоциации — осуществлять просветительскую работу, издавая учебные пособия для высших учебных заведений, организовывать встречи с преподавателями и студентами профильных вузов, проводить студенческие конкурсы архитектурно-строительных проектов Steel2Real и обучающие вебинары. В прошлом году было проведено 27 вебинаров, их просмотрели 35 тысяч участников рынка.

На базе АРСС разработан ряд учебных изданий, включая учебник по проектированию металлических конструкций в двух частях и учебное пособие по ЛСТК. В конце 2024 года выпущено новое учебное пособие по проектированию многоэтажного жилого здания со стальным каркасом, оно включено в учебную программу в НИУ МГСУ. На текущий момент по изданиям АРСС учатся более 7 тыс. студентов по всей России.

Для привлечения студентов и молодых специалистов к применению стали в гражданском строительстве АРСС ежегодно проводит Международный конкурс студенческих проектов Steel2Real.

В 2025 году конкурс отметит десятилетний юбилей. В этом году Steel2Real разделили на две номинации: архитектурную и конструкторскую, что позволит сделать работу более комплексной и отобрать большее количество финалистов. Увеличен и призовой фонд конкурса.

Перед участниками открываются широкие возможности — от взаимодействия с ключевыми участниками рынка, учредителями АРСС, архитектурными и проектными организациями, производителями металлоконструкций до трудоустройства и развития в профессии.

Steel2Real25 включен в перечень мероприятий для предоставления грантов президента РФ. Победители и призеры заключительного этапа Steel2Real25 смогут участвовать в программе и подать заявки на получение грантов.

## Справочно

- В 2024 году:
  - 20 компаний вошли в Реестр проектных организаций АРСС. Итого представлено 90 проектных компаний;
  - 43 компании вошли в Каталог производителей металлоконструкций АРСС. Итого представлено 204 завода металлоконструкций;
  - 22 компании вошли в Каталог строительных и монтажных организаций АРСС. Итого представлено 52 подрядчика по монтажу и строительству.

## Расширяя круг

Эффективную работу невозможно представить без масштабной информационной поддержки: Медиацентр АРСС проводит круглые столы, научно-практические конференции с участием экспертов, представителей органов власти и потенциальных заказчиков, обеспечивает участие Ассоциации в профильных выставках и привлекает новых участников.

Медиацентр следит за результатами и достижениями участников и партнеров, доносит отрасль стального строительства, формирует базу знаний профессионального сообщества.

В 2024 году в Ассоциацию вступило рекордное количество новых участников — 39 компаний: 20 заводов металлоконструкций; 2 проектные и 4 монтажные организации; 1 девелопер; 2 научно-исследовательские организации; 10 других коммерческих компаний.

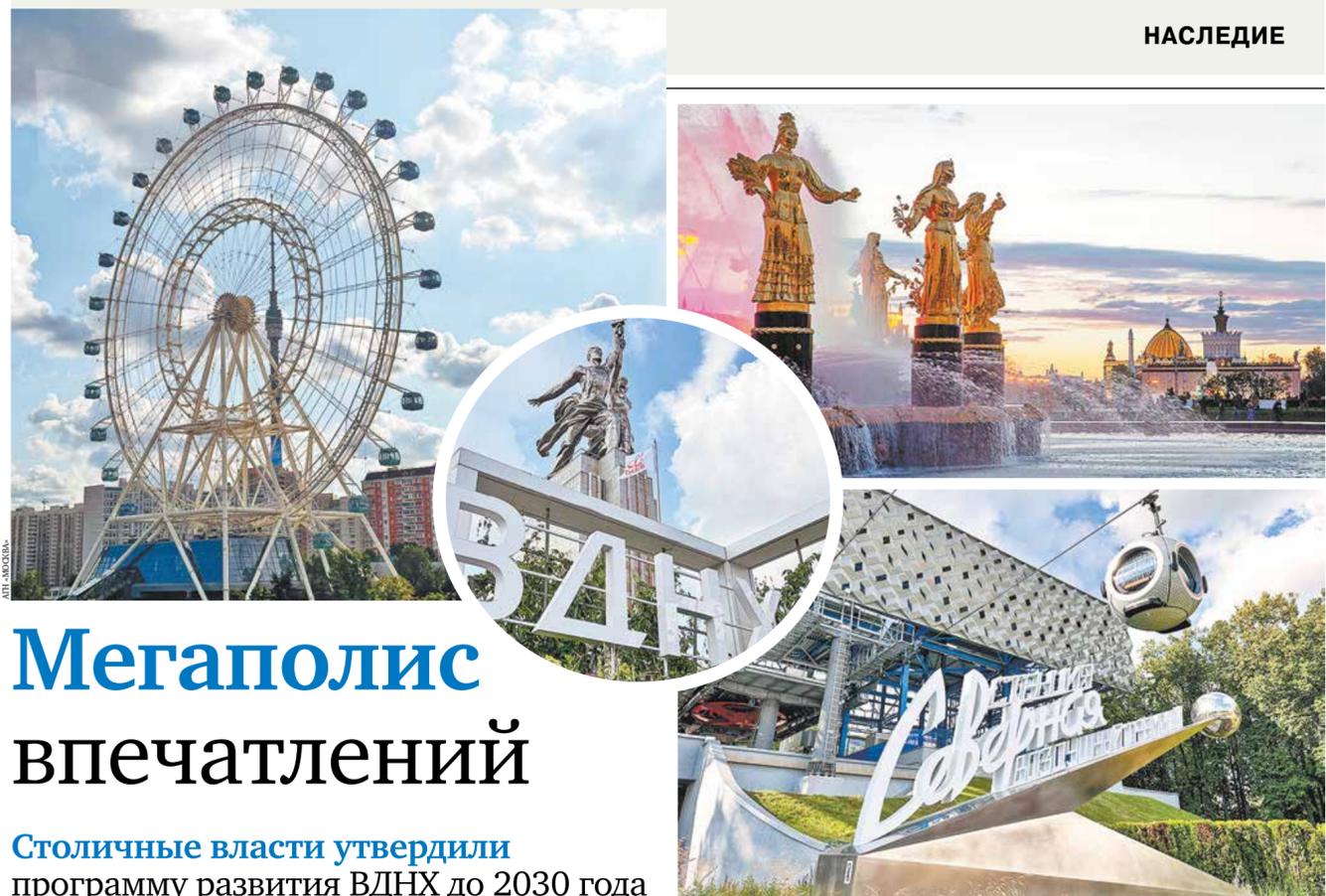
На сегодня в АРСС состоит 134 компании. Членство позволяет развивать свой бизнес, получать новые возможности и постоянную консультационную поддержку по стальному строительству, а также дает возможность участвовать в мероприятиях и проектах Ассоциации.

В прошлом году АРСС приняла участие в 55 профильных мероприятиях. На протяжении восьми лет крупнейшее из них — Международная конференция в Сочи. В курортной столице страны собрались 350 участников.

В 2025-м конференция в Сочи состоится 29–30 апреля: АРСС ждет всех, кто заинтересован в дальнейшем развитии рынка стального строительства и производства новаторской продукции.

«АРСС открыта для сотрудничества с новыми компаниями и отраслевыми объединениями», — резюмирует Александр Данилов. — Мы приглашаем производителей металлоконструкций, проектные организации, архитектурные бюро, девелоперов, научные институты, другие компании и предприятия принять участие в совместной работе над развитием отрасли. Формируя отраслевое сообщество, мы создаем крепкий фундамент для развития будущего стального строительства».

## НАСЛЕДИЕ



# Мегаполис впечатлений

## Столичные власти утвердили программу развития ВДНХ до 2030 года

Антон МАСТРЕНКОВ

Главная выставочная площадка страны в 1990-е годы пришла в упадок — некогда величественные павильоны превратились в торговые ряды, а культурная жизнь и вовсе ушла за пределы ВДНХ. В последнее десятилетие, после передачи площадки в собственность Москвы, здесь велись активные работы по благоустройству территории и реставрации исторических памятников. Теперь городские власти намерены создать на базе ВДНХ новую точку притяжения туристов и бизнеса, причем всероссийского масштаба.

Подводя итоги работы, мэр Москвы Сергей Собянин объявил о новом курсе развития ВДНХ, который был заложен в Стратегию-2030. «Предыдущее десятилетие мы занимались возрождением выставки. Сегодня она стала центром отдыха, культуры, инноваций и туризма. Восемь из десяти приезжающих в Москву людей посещают ВДНХ. Реставрационные работы еще идут, но уже настало время переходить на новый уровень развития. Теперь мы можем уделить больше внимания гостеприимству, качеству среды и здоровому образу жизни», — заявил мэр.

Эта концепция предусматривает, с одной стороны, возвращение ВДНХ функции главной экспозиционной площадки страны, с другой — создание настоящего городского курорта с множеством развлечений и активностей. Декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко подчеркнул мультиформатность площадки и синергию различных видов досуга: «В ближайшем будущем стоит ожидать новых проектов по архитектурному и градостроительному развитию ВДНХ, направленных как на сохранение истории и культурного наследия страны, так и на создание комфортной рекреационной городской среды».

Урбанисты и эксперты высоко оценили концепцию развития ВДНХ. Так, глава архитектурного бюро IQ Эрик Валева подчеркнул, что стратегия ориентирована на интеграцию различных функций, что соответствует мировым тенденциям в развитии мегаполисов. «Современный город требует

гибкости пространств, где культура, развлечения, спорт и бизнес могут сосуществовать, дополняя друг друга. Выбранный вектор развития логичен, но требует тонкого баланса. Важно, чтобы коммерциализация пространства не вытеснила его культурную и природную составляющую», — отметил эксперт.

## «ЭКСПО» и конгресс

По замыслу, важнейшей смысловой составляющей всей площадки станет конгрессно-выставочная функция. Фактически Москва возвращает ВДНХ ее изначальное предназначение. Так, по мнению Эрика Валева, конгрессно-выставочный центр представляется важным и необходимым элементом развития: «Москва испытывает потребность в качественных экспозиционно-деловых площадках, способных конкурировать с мировыми аналогами. Новый «ЭКСПО» имеет потенциал стать главной выставочной платформой страны, интегрируя в себя передовые технологии и удобную инфраструктуру».

Работы по строительству этого центра площадью порядка 240 тыс. кв. м начались летом 2024 года. Предполагается, что там может проводиться более 200 крупных мероприятий в год. Новый комплекс объединит павильоны №70, №75 и новое здание; там обустроят пять выставочных залов, два конгресс-зала на 1 720 мест, концертно-конгрессный зал на 2 500 мест, более 20 конференц-залов различной вместимости, подземную парковку на тысячу мест. Также в комплексе разместятся рестораны, фудкорты, буфеты, кофе-пойнты, зоны отдыха и делового общения. Завершить работы по созданию нового комплекса планируется в 2026 году.

Несмотря на то, что доминирующей функцией на площадке ВДНХ по праву является выставочная, партнер архитектурного бюро Suptaxis Александр Стариков подчеркнул важность баланса развития: «Осталось несколько сценариев выполнения сервисной и дополняющей роль, позволяющая достичь баланса в эффективном использовании территории. И это правильное решение, что территория в период отсутствия крупных выставок может работать за счет других функций. Например, музей «Атом», «Умный го-

род», площадка Технограда, «Москвариум», будущий «ЭКСПО» и другие объекты создадут вариативность использования этого пространства и обогащают его событийностью».

## Музейный город

Еще одной важной функцией выставки станет культурное и эстетическое воспитание, а также ориентирование молодежи. Решать эту задачу призван Музейный город ВДНХ, который должен стать крупнейшей политематической культурно-просветительской площадкой России. «Музейный город ВДНХ уже сегодня насчитывает более 30 музейных экспозиций, включая национальные павильоны. По итогам прошлого года более 4 млн гостей посетили экспозиции и выставки. На основных и временных экспозициях посетители могут познакомиться с мировыми аналогами. Новый «ЭКСПО» имеет потенциал стать главной выставочной платформой страны, интегрируя в себя передовые технологии и удобную инфраструктуру».

В будущем 75% музеев ВДНХ будут иметь обновленные экспозиции, а приток их посетителей составит 1,2 млн человек ежегодно. При этом выставка станет мегаполисом впечатлений, всесезонной фестивальной и развлекательной площадкой России, где есть возможности для отдыха и досуга круглогодично — в любое время дня и ночи.

## Спорт и активный отдых

Одними из наиболее популярных и востребованных функций ВДНХ станут развлечения и активный отдых посетителей. Поэтому уже в ближайшее время на территории начнут появляться интересные точки притяжения.

С этой целью, например, запланировано обустройство теннисного центра на четыре крытых корта, шесть кортов для падел-тенниса, фитнес-зала и кафе. Еще одним заметным явлением станет открытие обновленного манежа Центра национальных конных традиций. Предусмотрено увеличение более чем в три раза количество уличных аттракционов в семейном тематическом парке «Орион».

Кроме прочего, город наметил реновацию спортивных площадок в Останкине с ремонтом стадиона и беговых дорожек, площадок воркаута и катка.

Как отметил председатель правления холдинговой компании «Остров Мечты» Амран Муцоев, на территории ВДНХ открывается большое количество развлекательных комплексов, и все они входят в экосистему развития выставки. «Например, «Солнце Москвы» — это не только колесо обозрения, но и настоящий «город в городе», многофункциональный комплекс площадью 3 гектара. На его территории расположено множество развлекательных объектов для людей всех возрастов: детский театр, медийный океанариум, около 30 популярных кафе и ресторанов, фудкорты, магазины», — пояснил он.

В завершение всех планов мэрия планирует открыть на территории ВДНХ гостиницу. Стратегия развития предполагает приспособление существующих строений для размещения гостиницы на 134 номера площадью 4,5 тыс. кв. м, которая будет стилизована под сельскую архитектуру 1950–60-х годов, с двускатной крышей и мансардными окнами.

## Маркетплейс для стрит-фуда

Какой же центр отдыха и развлечения в современном мегаполисе обходится без ресторанов и кафе? ВДНХ и здесь не стала исключением — уже к 2030 году в заведениях общепита должно быть создано более 14 тыс. посадочных мест. Предполагается реставрация отдельных павильонов и их приспособление под открытие проектов общественного питания. Благодаря этому выставкам станет настоящим гастрономическим бизнес-инкубатором и своеобразным «маркетплейсом» трендов стрит-фуда. «На ВДНХ уже проводятся гастрономические фестивали и работают рестораны, но постоянной концепции, связанной с фермерскими продуктами и локальной кухней, пока нет. Создание такого кластера стало бы отличным дополнением, которое усилило бы гастрономический туризм, развивалось на базе фермерского рынка и включало образовательные и культурные программы, подоплачивает связь ВДНХ с аграрным наследием страны», — поделился мнением Эрик Валева.

## НАСЛЕДИЕ

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Главная выставка России, недавно отметившая 85-летие, за свою долгую историю переживала разные периоды, испытывала разнонаправленные веяния, менялись функционал и концепции деятельности и само ее эмоциональное восприятие посетителями. Сегодняшняя ВДНХ как никогда энергична, динамична и феерична — и останавливаться на достигнутом явно не собирается. О недавнем прошлом выставки и ее ближайшем будущем «Стройгазета» рассказал директор Департамента капитального ремонта и строительства ВДНХ Александр ТАРАСОВ.

**Александр Александрович, сколько людей посетили выставку за прошлый год?**

Без учета Международной выставки-форума «Россия» — около 25 млн человек. Обычно в погожие выходные дни — 100-150 тыс. человек в сутки. Это не какая-то абстрактная цифра: это то, что фиксируют видеокамеры на входах.

**Расскажите о программе возрождения ВДНХ: насколько рационально она была задумана и насколько успешно реализована?**

Ремонт или стройку нельзя закончить, только приостановить. Мне кажется, это и про ВДНХ. Если говорить о программе возрождения, есть обширный положительный отклик от разных слоев населения, разных руководителей, посещающих выставку. Безусловно, цель достигнута, и в первую очередь благодаря московскому финансированию.

**Переходу территории ВДНХ из федеральной собственности в столичную?**

Да — благодаря обеспечению финансирования реставрации объектов, трепетно отношению к ним Департамента культурного наследия (ДКН). Наверное, нет недели, чтобы его сотрудники не посещали объекты, иногда и два, и три раза. Это дорогого стоит.

С точки зрения реставрации, ВДНХ — уникальная локация, где можно в одном месте увидеть различные техники декора — остекления, отделки фасадов, литья. Например, витражное остекление — какого здесь только нет: и классические витражи, и монохромные, а полы, фасады? Элементы декора самые разнообразные: лепнина, литые разные виды (и алюминий, и бронза), соответственно, самые разнообразные техники золочения шпильей. На 59-м павильоне даже звезда такая же, как на кремлевских башнях: при ее создании использована та же технология изготовления рубинового стекла.

Мы сотрудничаем с ФАУ «РосКапСтрой», с Колледжем архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26 («26-й кадр»), Колледжем дизайна и декоративного искусства имени С. Г. Строганова, с МАРХИ. На ВДНХ будущие специалисты могут приехать, во-первых, посмотреть реставрационные работы, а во-вторых, изучить различные техники и технологии. Более того: на павильон №35 подрядчик приглашал для прохождения практики студентов колледжа, они участвовали в реставрационных работах, занимались расчистками, декомпозировкой изразцов.

ФАУ «РосКапСтрой», которое имеет сеть филиалов по всей России, ведет программы повышения квалификации и профпереподготовки кадров. По договоренности, они начинают теорию, на базе своих мастерских показывают, как можно изготавливать элементы лепного декора, а мы затем слушателей приглашаем к себе на объекты, где ведутся реставрационные работы, чтобы они могли увидеть, как реставраторы работают с этими элементами.

**Павильоны очень красиво смотрятся, все в отличном состоянии. Как вы оцениваете работу реставраторов?**

Многие отрасли испытывают сейчас недостаток кадров. Найти специалистов для реставрации или возведения уникальных элементов становится сложно. Так, при реставрации 59-го павильона потребовалось рубли-



ФОТО: АЛЕКСАНДР ТАРАСОВ

## Символ страны

### Главный выставочный комплекс РФ стремительно модернизируется



ФОТО: СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

новое стекло. Подрядчик искал варианты у разных производителей, остановил выбор на Академии Штиглица в Санкт-Петербурге, при которой есть организация, занимающаяся производством стекла. Но даже при таком высоком экспертном уровне только с третьей или четвертой попытки удалось получить качество стекла, которое бы удовлетворило и авторский надзор, и ДКН, и нас как заказчика. Также на 59-м павильоне есть монохромные витражи с растительными орнаментами, сделанными путем травления, и мы пока не смогли найти производителя, который сумел бы повторить эту технологию. Так что стекла, имевшие трещины, отреставрированы, а порядка 40 утраченных элементов пока закрыты матовым стеклом.

**Что еще планируется в ближайшее время?**

Сейчас недостаточно выставочных площадей — павильонов, способных принять масштабные международные или всероссийские выставки. При вводе в эксплуатацию такого павильона появляется дополнительная точка притяжения, дополнительная по-

ставка для посещения выставки. Будем активно работать в этом направлении.

К лету откроется весьма интересный 8-й павильон, там очень много фасадного остекления, есть стеклянный купол. Реставрационные работы завершены, остается только прохождение экспертизы и получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Уже определен экспонент, готовится выставочная программа.

Намечена организация биокластера из нескольких павильонов, включая 312-й, — там будут экспозиции Музея К. А. Тимирязева и перед ним большой участок зеленой территории, на которой планируется строительство оранжереи. В полной мере это запущено в 2026 году.

По благоустройству планируется начать программу реставрации в течение трех лет двадцати пяти имеющихся детских площадок. Пять площадок находятся в высокой степени готовности проектной документации, далее будем договариваться на работы. Следующий этап — одиннадцать, остальные площадки — третий этап. Каждая детская площадка будет иметь свою тематизацию,

свои отдельные малые архитектурные формы (МАФ) — все будет уникально. Будут площадки в зеленой зоне, рассчитанные на многократное посещение, обучающие, куда ребенок приходит постоянно и, играя, чему-то учится. Есть площадки, рассчитанные на разовое посещение и так называемый вау-эффект: ребенок пришел, увидел, например, космические корабли на площадке около «Бурана» — и у него в памяти осталось незабываемое впечатление от увиденного.

Завершились проектные работы по 62-му павильону, где располагается Международный центр балета. Там очень интересная входная группа. Внутри павильона все сделано, сейчас в рамках реставрационных работ планируется реставрация фасада и стилобата.

По 64-му павильону на главной аллее получено положительное заключение по технической части, после экспертизы сметной стоимости планируются контракты и начало работ.

Если говорить про объект культурного наследия, это тот же 67-й — «Советская печать» (бывш. Карело-Финской ССР), где работы завершатся в марте. Далее — оформление документов, и до конца года павильон точно откроет двери для посетителей.

**А павильон «Главтабак»?**

Работы по комплексной реставрации этого объекта начались в 2017 году и будут завершены в 2025-м. Он очень маленький — 300 квадратных метров. В постсоветский период он был разделен на два этажа внутри, было отлито перекрытие, сделана лестница на второй этаж. Проект реставрации предусматривал демонтаж этого перекрытия, восстановление объекта в историческом одноэтажном формате. Произведена замена стальной системы кровли, выполнена реставрация живописи плафона и фриза карниза. Сложность этого павильона в изразцах: весь фасад — это керамические изразцы разных типов. Часть изразцов была воссоздана, остальные отреставрированы. Чтобы обозначить трудозатратность процесса, скажу, что, хотя это и маленький павильон, в среднем 15-20 специалистов в течение полутора лет ежедневно занимались реставрацией изразцов — расчисткой, декомпозировкой и т. д. Для воссоздания изразцов, которые были утрачены, либо керамику невозможно было отреставрировать, было задействовано три завода. Завод в Кимрах часть элементов изготавливает до сих пор, в здании мастерская субподрядной организации тоже занимается реставрацией.

## НАСЛЕДИЕ

**Расскажите о сносе и возведении капитальных объектов.**

На ВДНХ были пристройки более поздних периодов к объектам культурного наследия, возведенным в 1953-1954 годах. Например, к 61-му павильону, где сейчас открылся Музей Л. Н. Толстого, была пристройка, и проект реставрации был предусмотрен демонтаж этой пристройки и приведение объекта к первоначальному виду. Такие прецеденты есть.

Парк аттракционов «Орион» включает в себя ряд объектов — пять открытых аттракционов и четыре закрытых. Один из главных аттракционов парка «Орион» — введенная в августе прошлого года канатная дорога (официальное название — «Воздушный трамвай») протяженностью 769 м, скорость движения кабинки на высоте 32 м — до 4 м/сек, длительность поездки — 6 минут. Количество посетителей до конца года составило 600 тыс. человек. Это превысило плановые показатели на 30-40%. И не только в первый день, а и позже до часа приходилось стоять, чтобы попасть на канатную дорогу.

Какова особенность всей территории выставки, павильонов ВДНХ? С какой стороны ни подойди, они все видовые, нет задворков, внутренних территорий, со всех сторон должны быть красивыми, ухоженными. С канатной дороги можно наблюдать их с необычного ракурса. А еще на маршруте много зеленых насаждений, поэтому все видовые точки интересные.

В парке «Орион» проектной документацией также был предусмотрен большой объем некапитальных строений — лавочек, грибов, навесов, где можно спрятаться от дождя, от солнца. Также в проекте три арки, одна из которых уже реализована около северной станции канатной дороги.

Мы сейчас понимаем, что на ВДНХ недостаточно аттракционов, и они востребованы. Планируем оснастить «Орион» дополнительными аттракционами, куда можно привести ребенка. Тематика посещения выставки для разных возрастных групп разная. Когда есть 7-10 аттракционов — это уже визит именно с точки зрения посещения развлекательного парка.

**Есть еще интересные объекты на территории? Говорят, имеется секретный bunker.**

Есть бомбоубежище, оно было исключено из состава защитных сооружений, используемых в случае ЧП. Туда можно спуститься, там есть металлические гермодвери с закрывающимися ручками, двухъярусные кровати, приточно-вытяжная вентиляция с фильтрами и т. д.

**Не планируете организовать туда экскурсии? Идея хорошая. Я был на такой экскурсии в Севастополе — было очень интересно.**

**Каков механизм принятия решений по строительству, видоизменению того или иного капитального объекта?**

У каждого из них свой путь, своя жизнь. Нельзя сказать, что есть какой-то шаблон. На территории ВДНХ любые работы и виды деятельности регламентированы определенными нормативными документами, в частности, приказом №1693 Министерства культуры. Есть объекты культурного наследия федерального значения, регионального значения, градостроительной среды, есть просто объекты. В зависимости от статуса и его функционального использования в каждом случае решение индивидуальное. Под каждое приспособление объекта культурного наследия делается отдельная проектная документация, которая отсматривается аттестованными экспертами Министерства культуры, выдается положительное историко-культурное заключение, и после этого документы направляются на согласование в ДКН. После прохождения всех процедур можно приступать к приспособлению.

**А если нужна архитектурная подсветка или благоустройство территории?**

У нас 325 гектаров, и вся территория выглядит достойно, но мы все равно постоянно что-то придумываем, усовершенствуем. Есть много предложений от граждан разместить малые архитектурные формы, беседки. Департамент стратегического развития и управления территорией следит за тем, чтобы отвечать на запросы посетителей.

Сегодня главная задача — продлить маршруты посетителей. В основном люди приезжают на метро, посещение начинается с арки Главного входа и заканчивается для 80% посетителей у павильона «Космос».

На территории постоянно действуют Кремлевская школа верховой езды Центра национальных конных традиций, два вывозных круга, три павильона, Музей лошади. Покрытому конноспортивному манежу хотим до конца мая завершить основные работы; там есть два поля — малое будет в основном использоваться для тренировок, а большое — для показательных выступлений. В рамках реконструкции будем менять гео-



ФОТО: СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

метрию этих полей, делать их шире, чтобы принимать международные соревнования. Появятся более удобные трибуны с навесами на 1 600 посадочных мест.

Дальше открылся музей «Гараж особого назначения». Так появились точки притяжения, и люди уже проходят до прудов.

Теперь наша задача — продлить трафик в запрудную зону. Там в реставрации 284-й павильон «Золотой колос» — бывший ресторан. В позапрошлом году завершилась реконструкция 37-го павильона — Центра ассистивных технологий «Феникс». Сейчас в запрудную зону приходит те, кто любит просто прогуляться. Этот участок помимо статуса территории достопримечательного места имеет статус особо охраняемой природной территории (ООПТ). Но мы хотим насытить это место и событийной повесткой, чтобы оно притягивало и людей, настроенных что-то посетить, посмотреть.

**Вы говорили про МАФ. Как с ними происходит? Вы обычно объявляете конкурс, сами разрабатываете концепцию?**

Три года назад мы придумали конкурс «Золотой колос». Еще в советское время проводились масштабные, всевозможные архитектурные конкурсы, в которых участвовали молодые архитекторы, и ряд павильонов по-

строен по итогам этих конкурсов, например, павильон «Карелия» (построен в 1954 году как павильон «Карело-Финская ССР»), архитектор — Фарид Рехмуков из Петрозаводска, ставший победителем конкурса в 25 лет.

Мы решили возродить конкурсную историю, и первым был конкурс на концепции въездных групп на ВДНХ. В прошлом году провели конкурс на благоустройство локаций со стороны Лихоборских въездов (под рабочим названием «Родничок»), в настоящее время занимаемся ее проектированием. Мы включили в состав проектного коллектива автора концепции, сейчас разрабатывается проектная документация, в следующем году планируем приступить к реализации.

В составе Департамента капитального ремонта и строительства Управления архитектуры есть креативные ребята, которые тоже смотрят, что можно предложить на территории. Например, вокруг павильона «Главтабак» предусмотрено мощение, а коллеги предложили поставить там пару беседок, стилистически перекликающихся с визуалом павильона, создать уникальные МАФ —

Но мы также хотели придать мультиформатный характер этой территории: один раз можно посетить музей, в другой — например, «Москвариум», в третий — покататься на аттракционах. Мы хотим, чтобы люди как можно чаще возвращались на выставку, удовлетворяя разные потребности. Таким образом мы пытаемся удержать на территории постоянных посетителей и привлечь новых.

**Что с новым «ЭКСПО»?**

В него будут включены существующий 75-й павильон, выставочный (когда проходила выставка-форум «Россия», это был главный павильон, где были представлены все регионы России), 70-й («Монреальский») и бывший 69-й (сейчас это земельный участок) — эти три объекта будут объединены в один, там будет более 200 тысяч квадратных метров выставочных площадей, трансформируемые залы, где можно проводить несколько выставочных мероприятий, конференц-зал. Планируется завершить работы до конца 2026 года.

**В числе основных жемчужин ВДНХ — фонтаны. Что-то по ним намечено делать?**

По фонтанам все реставрационные работы проведены. Сейчас идут регламентные работы. Фонтанами в основном управляет «Горьмост». Есть определенные методики, согласованные с ДКН, — химические составы, технология работы, чтобы фонтаны служили как можно дольше после реставрации. По этим методикам «Горьмост» проводит регламентные работы.

**Проблематика импортозамещения — техника, технологии, материалы — как-то на вас это отражается?**

Естественно, все производства, касающиеся изразцов, использовались в том числе иностранные глазури и эмали. Но главная сложность не в подборе эмалей, а в попадании в цветовую гамму. Замена отечественными производителями оборудования и материалов прошла быстро и безболезненно.

А в целом все, что есть на ВДНХ, необходимо видеть своими глазами, поскольку никакие словесные описания этого не передадут. Поэтому мы готовим новые объекты, ждем всех в гости, найдем, чем порадовать каждого посетителя.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Преображение истории

«Кресты» сменили собственника и станут модным пространством

Оксана САМБОРСКАЯ

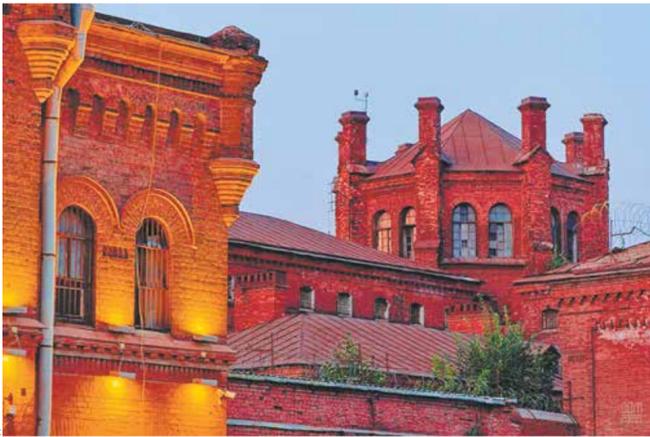
Новым собственником исторического комплекса бывшего СИЗО №1 УФСИН по Санкт-Петербургу и Ленинградской области («Кресты») станет группа компаний «КВС». Комплекс расположен на первой линии улицы Комсомола и Арсенальной набережной, вблизи от центра Санкт-Петербурга.

ГК «КВС» получит участки общей площадью 3,9 гектара, а также здания и сооружения общей площадью 41,2 тыс. кв. метров, часть из которых входит в состав выявленного объекта культурного наследия.

В торгах, которые проводил «ДОМ.РФ», приняли участие две компании из Санкт-Петербурга. Конечная цена лота составила 1,136 млрд рублей.

Согласно договору, новый собственник комплекса будет обязан выполнять требования по его содержанию и использованию в установленном законом порядке.

В планах нового владельца — преобразование исторического комплекса «Кресты» в современное общественное пространство, которое станет центром притяжения для жителей и гостей города. Здесь расположится гостиничный комплекс, рестораны и, конечно, музей, экспозиция которого расскажет о значимых людях и событиях, связанных с этим непростым, но знаковым объектом. «Наша цель — создать уникальное место, которое будет не только отвечать тенденциям сегодняшнего дня, но и сохранит историческую аутентичность «Крестов», — сказал генеральный директор группы компаний «КВС» Сергей Ярошенко.



ДОМ.РФ

«Это не просто сделка, а важный этап трансформации исторического наследия в современное пространство для жизни и развития Санкт-Петербурга. Мы максимально ответственно подошли к этому процессу, обеспечив его прозрачность и эффективность с учетом интересов городских властей и потенциальных инвесторов. Надеемся, что новый собственник совместно с администрацией Петербурга сможет не только сохранить на этой территории память о прошлом, но и создать возможности для будущего», — отметил генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко.

По мнению партнера NF GROUP Станислава Библика, концепция, предложенная «КВС», включая музей, гостиничный комплекс, рестораны, галереи и общественные пространства, логична, отвечает текущим запросам рынка и наверняка будет востребована обществом, привлекая как туристов, так и местных жителей.

«Вопрос не в том, что там было раньше, а в том, что вокруг этого объекта теперь. И ес-

ли место с точки зрения гостиничного бизнеса хорошее, почему нет? Город меняется, и то, что раньше считалось окраиной, где было нормально разместить тюрьму, теперь — почти центр, и гостиница там в самый раз. В Европе практика открытия отелей в зданиях экс-тюрем достаточно распространена, кроме того, планировки часто подходят», — считает управляющий партнер гостиничной компании ZONT Hotel Group Александр Гендельсман.

Примеры отелей в зданиях с «сомнительной репутацией» в прошлом есть и в России.

В 2021 году в Москве была открыта гостиница Vertical Boutique Таганская. Это был проект редевелопмента, в результате которого историческое здание Таганской тюрьмы превратилось в современный четырехзвездочный digital-отель — первый в своем роде в России. Компании Besar Asset Management удалось не только сохранить и подчеркнуть богатое историческое наследие здания, но и внедрить на этом объекте современные технологии.

«Обновленные «Кресты» имеют все шансы стать новым туристическим центром притяжения, — считает президент Besar Asset Management Александр Шаранов. — Эта тюрьма точно не менее известна, чем французская Бастилия. Поэтому, с одной стороны, необходимо с уважением относиться к богатой и довольно трагической истории этого объекта. А с другой — после завершения проекта можно ожидать, что «Кресты» станут настоящей жемужиной Петербурга. Думаю, что в там можно будет открыть как минимум трехзвездочный тематический отель, а возможно и четырехзвездочный».

Справочно

■ Комплекс «Кресты» построен в 1884-1892 годах по проекту архитектора Антония Томишко. Свое «народное» название получил из-за крестообразной формы двух корпусов, в которых были обустроены 999 камер одиночного содержания. К концу XX века его возможности по размещению заключенных были значительно превышены. В декабре 2017 года заключенных перевели в «Кресты-2» (Колпино), а старый комплекс закрыли. В разные годы здесь отбывали заключение известные политики, писатели и поэты, военачальники, актеры — в их числе Лев и Николай Гулиевы, Николай Заболоцкий, Лев Троцкий, Константин Рокозовский, Георгий Жжёнов, Иосиф Бродский. На территории «Крестов» снимались, в том числе, эпизоды ряда художественных и документальных фильмов и сериалов: «Рожденная революцией» (1974-1977), «Тюремный романс» (1993), «Улицы разбитых фонарей» (1998-2019), «Бандитский Петербург» (2000-2007), «Мажор» (с 2014), «Майор Гром: Игра» (2024), «Лихие» (2024).

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Александр РУСИНОВ

Недавно принятый Федеральный закон №486-ФЗ ввел ряд важных изменений в регламентацию механизма комплексного развития территорий (КРТ), в том числе изменения, ранее инициированные деловой строительной общественностью Сибири. В то же время, многие важные «регуляторные вопросы», тормозящие механизм комплексного развития в российских регионах, по-прежнему остаются без ответа — о них напомнил вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко, выступая на общем годовом собрании Департамента строительства мэрии Новосибирска.

Первая важная новелла упомянутого закона касается установления обязанности по строительству объектов инфраструктуры — теперь это строительство должно обеспечивать лицо, заключившее договор о КРТ (речь идет о застройщике).

«К сожалению, в ходе работы над законом из его утвержденного редакцией выпала строка о том, что строительство таких объектов может осуществляться за счет собственных средств застройщика или за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, — отметил Максим Федорченко. — А это означает, что на практике может возникнуть вопрос: если отсутствует прямая норма, то можно ли использовать бюджетные средства на строительство инфраструктурных объектов, или данные объекты допустимо только выкупать за счет бюджетных средств?» Кроме того, сохраняются темные места в определении конкретных видов объектов социальной инфраструктуры, ввод которых обязаны обеспечивать застройщики. «Полагаю, это должны быть только ключевые, самые необходимые



Александр РУСИНОВ



Вовлекать «низкоплотную» застройку

Законодательство о КРТ требует усовершенствования по ряду положений

объекты, которые больше всего требуются новоселам, а именно детские сады и школы», — подчеркнул Максим Федорченко. По его оценке, без необходимого законодательного урегулирования данного аспекта застройщики рискуют «получить вдгонку» обременения и по строительству других видов муниципальных социальных объектов (например, больниц, спортивных сооружений и т. п.) — а это, в свою очередь, непременно повлечет новое увеличение цены квадратного метра жилья, и без того высокой.

«В связи с упомянутой новеллой обретает особый вес вопрос расчета обеспеченности каждой конкретной территории социальными объектами, с учетом долговременных прогнозов их наполняемости», — указал координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Ведь проекты КРТ — длинные, их полная реализация растягивается на четыре, пять и более лет, и на фоне низкой рождаемости в годы «демографических ям» есть опасность получить пустующие

новые школы и детсады, на строительство и эксплуатацию которых ранее были истрачены бюджетные деньги. «Уже в ближайшее время следует провести комплексную оценку обеспеченности социальными объектами с учетом прогноза демографической ситуации в целях уточнения расчетов загруженности таких объектов и выработки предложений по оптимизации нормативов градостроительного проектирования; провести аудит с целью выявления возможных вариантов реконструкции действующих социальных объектов с увеличением их вместимости», — убежден Максим Федорченко.

Также, по его оценке, полезно будет проанализировать законодательство и опыт разных регионов для его обобщения и формирования реального, понятного правового механизма участия застройщиков в создании объектов социальной инфраструктуры.

Вторая важная новелла, на которую также указал Максим Федорченко, связана с реализацией проектов КРТ на территориях, занятых объектами индивидуального жилищного строительства и домами блокированной застройки. Такая возможность теперь появи-

лась — она тоже зафиксирована в упомянутом №486-ФЗ от 26 декабря 2024 года. Но тут рано почитать на лаврах. Следующим шагом законодателей, с точки зрения Максима Федорченко, должно стать предоставление собственникам индивидуальных домов, находящихся в нормальном (неаварийном) состоянии, права выступать с инициативой о включении в проекты КРТ: «Они должны получить право за это проголосовать, по аналогии с правом, которое уже есть у собственников в многоквартирных жилых домах».

Касаясь КРТ малоэтажной и низкоплотной застройки, Максим Федорченко отметил: такая застройка пока развита слабо. Одна из главных причин низкого уровня развития — в специфике инфраструктурной нагрузки на жилищные проекты такого типа. «Следует признать, что в себестоимости ИЖС инфраструктура — это в принципе важнейший фактор: доля затрат на квадратный метр может достигать 50%», — говорит координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Поэтому здесь непремено применять те же нормативы градостроительного проектирования, которые действуют для многоквартирных домов. Должны включаться другие нормы, разработанные с учетом видов и функций именно малоэтажной застройки. К примеру, отдельно — по объектам для временного, сезонного проживания, отдельно — по объектам для постоянного проживания, по пригородным поселкам. На каждый из видов малоэтажной застройки объем инфраструктуры должен рассчитываться по-своему — как в части обеспеченности, так и в части территориальной доступности.

По мысли Максима Федорченко, этот подход вполне пригоден и для работы с территориями устаревшего ИЖС, которые сегодня остаются проблемой для многих крупных городов в регионах, — в тех случаях, когда люди изъявляют желание переехать из расселяемого индивидуального жилья не в многоквартирные здания, а в новые собственные дома.

Право стоит денег

С 1 марта дорожает регистрация прав на недвижимость и ДДУ

Александр РУСИНОВ

С 1 марта регистрация договоров долевого участия в строительстве и прав на недвижимость существенно дорожает. Как меняется исчисление государственных пошлин, на какие моменты следует обратить внимание и должникам, и застройщикам, «Стройгазете» рассказала руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана РЯГУЗОВА.

Изменения обусловлены вступлением в силу Федерального закона №487-ФЗ от 26 декабря 2024 года. «Теперь госпошлины на регистрацию права на недвижимость связаны с кадастровой стоимостью недвижимости», — рассказала Светлана Рязузова. В общих чертах схема следующая: для физлиц государственная регистрация права на объект кадастровой стоимостью в пределах 20 млн рублей или неопределенной стоимости обойдется в 4 тыс. рублей, юрлицам та же самая услуга будет стоить 44 тыс. рублей. Если же кадастровая стоимость объекта окажется больше 20 млн, то за его регистрацию и гражданам, и организациям придется отдать 0,02% от кадастровой стоимости (но при любой оценке с физлиц не возьмут больше 500 тыс. рублей, с организаций — больше миллиона).

Вместе с тем, при погружении в детали новой формы исчисления государственных пошлин есть опасность наткнуться на довольно разорительные выплаты даже в случае регистрации совсем небольших фрагментов собственности. «Например, при регистрации доли в праве на автомобильную парковку государственная пошлина для физического лица может достигать 100 тысяч рублей, что сопоставимо с ценой самого объ-



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ



Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы:

Перевод регистрации операций в электронный вид положительно скажется на сроках оформления операций, а также упростит саму процедуру

екта. Кроме того, платный характер имеет и сам кадастровый учет», — предупредила Светлана Рязузова: его стоимость теперь составляет 2 тыс. рублей для граждан и 22 тыс. для юридических лиц.

Изменения присутствуют также в регламенте регистрации договоров долевого участия в строительстве. С 1 марта застройщики должны подавать заявления о регистрации договоров долевого участия (ДДУ) только в электронном виде: продолжение бумажного документооборота по сделкам долевого участия далее не допускается. «Электронное взаимодействие» осуществляется в личном кабинете на информационном ресурсе Росреестра.

Размер государственной пошлины за регистрацию ДДУ составит 700 рублей для граждан и 12 тыс. рублей для организаций. Цена таких действий, как регистрация соглашения об изменении или расторжении ДДУ в строительстве, регистрация уступки прав требования по ДДУ, кусается меньше и составляет и для граждан, и для организаций 350 рублей.

Ужесточились требования к регистрации прав, осуществляемой застройщиком. «Если

даты постановки дома на кадастровый учет направить в Росреестр электронное заявление о регистрации права собственности и на те объекты недвижимости, для создания которых средства должников не привлекались», — рассказала Светлана Рязузова.

Более того, с 1 марта застройщик также законодательно обязан и регистрацией прав дольщиков проданных квартир: новый федеральный закон обязывает застройщика не позже 30 дней с даты подписания передаточного документа в электронной форме подать заявление о регистрации права собственности за дольщика. И хорошо еще, что, регистрируя право «за того парня», застройщик платит пошлину не как организация, а как физическое лицо (то есть 4 тыс. рублей). «Пока даже непонятно, может ли сам дольщик это делать: прямых запретов в законе нет, но, думаю, должны еще появиться разъяснения по этому поводу», — отметила Светлана Рязузова.

Она также напомнила о недавнем изменении в структуре информационных ресурсов, которыми постоянно пользуются застройщики: с 2025 года публичная кадастровая карта «переехала» на платформу «Национальной системы пространственных данных», и войти на нее можно только через авторизацию на портале «Госуслуги». «Запомните: если теперь вы наберете в интернет-поисковике слова «Публичная кадастровая карта» и сразу же попадете на некую страницу с таким именем — это либо устаревший ресурс, либо фейковая страница», — предупредила Светлана Рязузова.

Напомним, Национальная система пространственных данных, помимо публичной кадастровой карты, объединяет в себе такие важные ресурсы, как «Земля просто» (предоставление участков в собственность или в аренду), «Земля для стройки» (позволяет выбрать участок, подходящий для строительства), «Земля для туризма», «Комплексное развитие территории» и т. д.

**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
Семнадцатая международная специализированная выставка

**25 - 27 марта 2025**  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов: смолы, добавки, термостойкие углеродные волокна и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовая волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Пролитформы (препрети)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка: **ПОЛИУРЕТАНЭКС**

Специальный раздел выставки: **КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
Россия, Москва, Вязовское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)  
Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор: Мир-Экспо

**ПОЛИУРЕТАНЭКС**  
Шестнадцатая международная специализированная выставка

**25 - 27 марта 2025**  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомерная, шестереночные, оседиагональные (винтовые), шпеллерные насосные установки, обрабатывающие станки и т.д.)
- Конечная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Параллельно проводится выставка: **КОМПОЗИТ-ЭКСПО**

Специальный раздел выставки: **КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
Россия, Москва, Вязовское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)  
Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор: Мир-Экспо

## ПРОИЗВОДСТВО

Алексей ШЕГЛОВ

Проблема с обновлением лифтового парка в многоквартирных домах (МКД) продолжает оставаться актуальной в большинстве регионов страны. Ранее было принято решение отсрочить требование техрегламента Таможенного союза об обязательной замене до 15 февраля всех лифтов, у которых истек срок эксплуатации в 25 лет, — теперь это необходимо будет сделать к 2030 году. Но текущие темпы обновления слишком низки, чтобы пятилетняя отсрочка оказалась достаточной: в настоящее время ежегодно в домах устанавливается примерно 16 тыс. новых лифтов, но при этом достигают критического срока эксплуатации дополнительные 10 тыс. подъемников, то есть число достигших критических сроков эксплуатации лифтов уменьшается ежегодно только на 5-7 тыс.

Сложившаяся ситуация побуждает всех причастных, включая политиков и представителей лифтовой отрасли, продолжать поиск решений и новых подходов.

Как считают эксперты, одна из причин медленного обновления лифтового парка кроется в несовершенстве взаимоотношений между субъектами при решении задач по управлению МКД. Управляющие компании (УК) часто выстраивают выгодную им очередность работ по дому и игнорируют необходимость скорейшей замены лифтов, отдавая приоритет другим направлениям. Нередко подъемники не работают и простаивают лишь потому, что УК средства направляют на иные нужды, и они попросту не доходят до сервисных компаний, которые обслуживают лифты.

Как считает зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, обойти этот барьер вполне возможно, позволив собственникам жилья в МКД заключать договоры по обслуживанию лифтов в обход УК: «Сейчас прямые договоры

## В обход и в рассрочку

Депутаты и лифтовики предлагают новые методы замены подъемного оборудования



Этапы участия в проекте РЛО по ускоренной замене лифтов в МКД со спецсчетами:

- Заполнение заявки и отправка на электронную почту Комиссии РЛО ZAMENA@RLOLIFT.RU;
- Принятие решения комиссией о возможности участия МКД в проекте;
- Согласование завода-производителя и комплектации лифтового оборудования с представителем собственников МКД;
- Расчет сроков проведения и стоимости полного комплекса работ по замене лифтов;
- Проведение общего собрания собственников МКД;
- Заключение договора на проведение работ по замене лифтов;
- Выполнение работ по замене лифтов, ввод лифтов в эксплуатацию.

возможны только для поставки коммунальных ресурсов. Но почему бы нам не задуматься о переходе на эту форму при обслуживании лифтового оборудования?»

По ее словам, такие прямые договоры должны будут заключаться по решению общего собрания собственников. Выбрать обслуживающую лифты компанию жильцы смогут самостоятельно, оплачивая ее услуги напрямую, в обход УК: «Если люди хотят быть уверенными в своей безопасности, в том, что этот лифт обслуживают действительно хорошие специалисты, а не те, которых управляющая компания «за три копейки» наняла, они могут принять такое решение».

Есть и другие предложения. Одно из них касается домов со спецсчетами, где проблем

## Справочно

■ Реализация программы ускоренной замены лифтов для владельцев спецсчетов реализуется в рамках проекта, разработанного Ассоциацией «РЛО» совместно с Комиссией по вопросам лифтового хозяйства при поддержке Минстроя России.

с заменами из-за нехватки средств в среднем больше, чем в МКД, жители которых отчисляют взносы на капремонт в «общий котел». Домов со спецсчетами менее 15%. Между тем, по данным Минстроя РФ, из более 78 тыс. нуждающихся в замене подъемных устройств 38,5 тыс. находится в МКД с фондами капремонта, формируемыми на спецсчетах.

Поэтому именно для спецсчетчиков отраслевая ассоциация «Российское лифтовое объединение» (РЛО) разработала проект программы по ускоренной замене лифтового оборудования. Его условия приемлемы для граждан. Так, все работы по замене старого устройства проводятся по фиксированной цене с авансом в 30%. После завершения монтажа необходимо заплатить еще 20% от стоимости, а оставшиеся 50% — с рассрочкой на пять лет. Чтобы попасть в проект, нужно подать заявку и после всех согласований провести собрание собственников.

Как сообщили в РЛО, в рамках пилотных проектов ускоренной замены лифтов для владельцев специальных счетов произведена ускоренная замена более 500 лифтов в 10 субъектах, что позволило улучшить безопасность и комфорт проживания более 100 тыс. граждан.

«Программа реально работает и на практике доказала свою эффективность», — отметили в Ассоциации.

## КАПРЕМОНТ

## «Приглашение»

В КОТЕЛ

С собственников спецсчетов хотят строже спрашивать за недоимки по взносам

Алексей ШЕГЛОВ

В начале февраля вступил в силу закон, ужесточающий правила сбора взносов на капремонт в тех многоквартирных домах (МКД), где жильцами выбран способ их накопления на спецсчете (№557516-8-ФЗ). Этот нормативно-правовой акт был внесен в нижнюю палату парламента по инициативе Костромской областной думы и благодаря своей актуальности доработан и принят всего за год. Им вносятся изменения в статью 173 Жилищного кодекса РФ и отдельные законодательные акты. Согласно им, обязательный порог собираемости взносов на капремонт поднимается с прежних 50% до 60%. Первоначально законодателями намеревались ужесточить правила сильнее и повысить порог собираемости до 80%, но после дискуссий пришли к мнению, что слишком резкие изменения могут негативно отразиться на сборе средств во многих домах со спецсчетами, и согласовали более мягкий вариант.

В тексте закона указывается, что фактическое поступление взносов на капитальный ремонт должно достигать 60% от размера их начисления, а если это не сделано и образовалась задолженность, то собственникам ее необходимо погасить в пятимесячный срок с момента получения уведомления, в котором власти их предупредили о сложившейся ситуации. В противном случае орган госжилнадзора информирует о росте долга муниципалов, которые, в свою очередь, принимают в течение месяца решение о формировании накоплений на счете регионального оператора. Или, иными словами, о переводе дома со спецсчета на котловой способ накопления средств.

«Наша задача — стимулировать граждан соблюдать финансовую дисциплину применительно к сохранению в нормальном состоянии собственного жилья», — пояснил необходимость принятия закона председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

Правда, не все эксперты согласны, что повышение плана взносов поможет достичь заявленных целей. Как отмечает директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Ирина Генцлер, с одной стороны, повышение уровня сборов на капремонт до 60% выглядит не таким уж драматичным ужесточением и вряд ли повлечет массовый перевод средств со спецсчетов в адрес регоператоров капремонта по решению органов местного самоуправления. Но сложность заключается в том, что ни владелец спецсчета, ни регоператор не имеют эффективных способов воздействия на неплательщиков. «Порядок погашения задолженности определяется на общем собрании собственников жилья. Простыми увещаниями здесь не обойтись. Но что в рамках закона могут сделать соседи в отношении злостных неплательщиков?» — задается риторическим вопросом эксперт.

Она также напомнила, что до сих пор ни у одного органа власти и управления нет механизма, который смог бы обеспечить собираемость средств на капремонт на уровне, близком к 100%. И чтобы решить эту проблему, нужно разработать общеправовые методы воздействия на неплательщиков, которые работали бы одинаково как на недоимки



SHUTTERSTOCK/ROTOROM

та Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

Доля домов со спецсчетами сегодня составляет менее 15% многоквартирного жилого фонда. Но такие МКД — важная часть системы капремонта в силу того, что проживающие в них граждане в большей степени несут ответственность за принимаемые решения, что соответствует букве и духу Гражданского и Жилищного кодексов. При этом в сегодняшних реалиях как раз собственники квартир, которые перечисляют средства на спецсчета, находятся в более уязвимом положении. «Такие граждане могут рассчитывать только на свои накопления на спецсчете и не могут позимствовать деньги других домов, как это происходит в системе регионального оператора. Поэтому недосбор платежей на спецсчет имеет решающее значение для оплаты капремонта дома», — говорит Ирина Генцлер.

В этом же русле рассуждает и президент Ассоциации компаний, обслуживающих жителей им управляют, зависит состояние дома. «Самим принимать решения и управлять домом бывает сложно, но вкладывая средства на такой счет, собственники сами формируют свое будущее. А когда деньги поступают в общий котел, то стоит уповать только на внешнее управление в лице чиновников», — подытожил Никита Чулочников.

«Мы все-таки считаем, что нужно подходить к этим вопросам более гибко. И, например, через ТСЖ и УК вести разъяснительную работу и повышать сознательность граждан,

в части оплаты ЖКУ, так и в вопросах капремонта».

«Порядок погашения задолженности определяется на общем собрании собственников жилья. Простыми увещаниями здесь не обойтись. Но что в рамках закона могут сделать соседи в отношении злостных неплательщиков?» — задается риторическим вопросом эксперт.

«Мы все-таки считаем, что нужно подходить к этим вопросам более гибко. И, например, через ТСЖ и УК вести разъяснительную работу и повышать сознательность граждан,

объясняя им, что если они не будут заниматься управлением своего дома и своевременно платить взносы, то много потеряют из-за этого», — заявил «Стройгазете» эксперт.

Пока же не все жители домов со спецсчетами понимают, что спецсчет является ценностью, и что от того, насколько качественно жители им управляют, зависит состояние дома. «Самим принимать решения и управлять домом бывает сложно, но вкладывая средства на такой счет, собственники сами формируют свое будущее. А когда деньги поступают в общий котел, то стоит уповать только на внешнее управление в лице чиновников», — подытожил Никита Чулочников.



SHUTTERSTOCK/ROTOROM

**Никита ЧУЛОЧНИКОВ,** президент Ассоциации компаний, обслуживающих жителей им управляют, зависит состояние дома. «Самим принимать решения и управлять домом бывает сложно, но вкладывая средства на такой счет, собственники сами формируют свое будущее. А когда деньги поступают в общий котел, то стоит уповать только на внешнее управление в лице чиновников», — подытожил Никита Чулочников.

«Мы все-таки считаем, что нужно подходить к этим вопросам более гибко. И, например, через ТСЖ и УК вести разъяснительную работу и повышать сознательность граждан,

объясняя им, что если они не будут заниматься управлением своего дома и своевременно платить взносы, то много потеряют из-за этого», — заявил «Стройгазете» эксперт.

Пока же не все жители домов со спецсчетами понимают, что спецсчет является ценностью, и что от того, насколько качественно жители им управляют, зависит состояние дома. «Самим принимать решения и управлять домом бывает сложно, но вкладывая средства на такой счет, собственники сами формируют свое будущее. А когда деньги поступают в общий котел, то стоит уповать только на внешнее управление в лице чиновников», — подытожил Никита Чулочников.



## Путь наверх

Весной под Вологодой начнется строительство российско-китайского предприятия по изготовлению лифтового оборудования

Татьяна ТОРГАШОВА

«Дни Вологодской области в Китае» состоялись в ноябре прошлого года. В рамках этого мероприятия регион подписал соглашение с китайскими инвесторами о возведении завода по производству лифтового оборудования. Местом его размещения определена особая экономическая зона «Вологодская» у поселка Лесково вблизи областного центра.

От слов обе стороны оперативно перешли к конкретным действиям по реализации проекта. В январе в российском регионе побывала делегация из Китая во главе с президентом компании по производству лифтового оборудования Ша Пинюем. Инвесторы осмотрели площадку, предназначенную для размещения предприятия. Расположение выделенного

участка с точки зрения логистики крайне выгодно, так как позволяет не только удовлетворять потребности региона в новых лифтах, но и по удобным маршрутам поставлять продукцию в два мегаполиса — Москву и Санкт-Петербург. Ежегодная потребность области оценивается в 300-400 кабин, а мощность завода составит около 5 тыс. лифтов.

Китайские специалисты в течение недели обследовали лифтовые шахты Вологды и Череповца. Также была осмыслена вся логистика по доставке оборудования и комплектующих из Китая на Вологодчину. При подведении итогов визита делегации губернатор области Георгий Филимонов отметил, что особая экономическая зона «Вологодская» готова к сотрудничеству. «Предоставляем инвесторам налоговые преференции, меры финансовой и имущественной поддержки, ведется устранение административных барьеров», — сказал он.

На заседании в правительстве области прозвучало, что в течение февраля китайскими партнерами будут подготовлены финансовый план и инвестиционная программа по реализации проекта. Строительные работы планируется начать в марте, а завершить — в середине следующего года. Объем инвестиций составит 10 млн долларов.

PROTIM

27 МАРТА / МОСКВА

РЕГИСТРАЦИЯ ПО QR-КОДУ

ПАРТНЕРЫ

TWIZE

SD CMETA

IQB

ITERBI

CSJ

ДЛЯНС

BIM ACADEMY

isicad.

VYSOTSKIY

IX BT

www.stroyexpo72.ru

VI

Градостроительный форум-выставка Тюменской области

19-21 марта 2025

РЕКЛАМА

Тел. (3452) 41-55-75, www.expo72.ru

г.Тюмень, Севастопольская, 12, Выставочный зал

MosBuild

30-я Международная строительно-интерьерная выставка

1-4 апреля 2025

Москва, Крокус Экспо

1 300+ участников

70 000+ посетителей

30 YEARS

Получите билет по промокоду mbw25iGEEA на сайте mosbuild.com

О+ ИТЕ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОРГАНИЗАТОР

## ИНКЛЮЗИВНОСТЬ

## Достойное качество

Актуальные тенденции в формировании городской среды



Арсений КИСЕЛЕВ, коммерческий директор завода малых архитектурных форм «Новалур»

Создание комфортной и доступной городской среды для всех групп населения — один из ключевых аспектов современного урбанистического планирования. В последние годы качество городской среды повышается — и не только в мегаполисах, но и в малых городах — за счет реализации современных принципов градостроительства.

Один из актуальных трендов в городском планировании — принцип инклюзивности, когда благоустройство ориентировано на все социальные и возрастные группы с особым вниманием к людям с ограниченными возможностями. Инклюзивность подразумевает безбарьерную среду, удобные зоны отдыха, понятную навигацию, звуковые сигналы светофоров, тактильные указатели для слабовидящих и слабослышащих. В рамках инклюзивного подхода большинство современных городов предпочитают развивать общественный транспорт и устойчивую мобильность, создавать пешеходные и велосипедные маршруты. Подход направлен на уменьшение количества автомобилей, сокращение пробок, снижение уровня загрязнений, формирование здоровой городской среды и улучшение условий для активного образа жизни.

Многofункциональность — еще один тренд. Одно и то же общественное пространство может использоваться разными группа-



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

ми населения в разное время. Парки и дворы становятся одновременно местом для отдыха, детских игр, проведения культурных мероприятий и занятий спортом.

Другие тренды — создание «умных» городов и цифровизация, которые позволяют лучше управлять городской инфраструктурой и собирать данные для анализа использования городских ресурсов. Среди примеров технологий «умного» города — «умная» уличная мебель, «умные» парковки и системы мониторинга трафика для улучшения транспортной ситуации, интерактивные приложения, помогающие людям с ограниченными возможностями находить доступные маршруты и объекты.

В тренде также экологичность и устойчивое развитие. Озеленение городов не только улучшает экологическую ситуацию, но и повышает качество жизни. «Зеленые» технологии все активнее применяются в строительстве — например, вертикальное озеленение, зеленые крыши. Современное благоустройство тесно взаимосвязано и с

принципами устойчивого развития, поэтому мы наблюдаем все больше примеров внедрения энергоберегающих технологий и использования экологически чистых материалов.

Власти как на муниципальном, так и на федеральном уровне понимают важность комфортной и доступной среды для достойного качества жизни. Поэтому еще с 2017 года был запущен сначала приоритетный, а затем и федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». За прошедший период в ходе проекта было благоустроено более 111 тыс. общественных и дворовых территорий. Индекс качества городской среды продолжает расти, и в 2023 году составил 192 из возможных 360 баллов, а по результатам 2024 года повысился еще на 8-10%. В рамках федерального проекта проводится ежегодный конкурс лучших проектов создания городской среды для городов с населением менее 200 тыс. человек. Победители конкурса могут получить из федерального бюджета от 60 до 100 млн рублей на

реализацию своих проектов. Более 700 проектов-победителей уже реализовано. Конкурс продлен до 2030 года.

Кроме запуска профильных федеральных и региональных проектов благоустройства власть принимает экологические стандарты, регулирует строительные работы, в том числе их время и допустимый уровень шума, а также может стимулировать применение современных технологий через государственно-частные партнерства (ГЧП), субсидии или льготы для строительных компаний. Сотрудничество власти и бизнеса в рамках ГЧП позволяет создавать множество успешных проектов благоустройства во всем мире. Это может быть совместное создание парков и общественных пространств, инвестирование в транспортную инфраструктуру, где частные компании разрабатывают приложения для упрощения пользования городским транспортом или развитие «умных» районов, где бизнес внедряет технологические новшества, такие как «умные» дома или системы энергоэффективности.

могут быть совмещены с колясочными (в лобби). Особое внимание традиционно уделяется максимально комфортному и безопасному для всех жителей пути от входа на придомовую территорию до двери квартиры. С этой целью в благоустройстве применяется тактильная плитка, пешеходные маршруты проектируются без перепадов высот, планируются комфортные съезды для колясок и пандусы при необходимости, бордюр — низкий, а элементы навигации — заметные и легко читаемые. Предусматривается комплексное освещение, все потенциально травмоопасные объекты хорошо видны. Для МГН делаются доступными все элементы благоустройства, появляются места для отдыха и досуга всех возрастных групп жителей. Причем применение таких принципов не зависит от класса новостройки, PIONEER внедряет их во всех своих проектах. Появление новых идей и технологий позволяет девелоперам сделать среду в своих проектах еще более доступной. Так, в некоторых ЖК есть возможность входа на закрытую территорию и в подъезд по смартфону. А в премиальном проекте High Life на входе в лобби будут установлены автоматически открывающиеся двери, что серьезно облегчит передвижение для всех жильцов. Наряду с колясочными и санузлами во входных группах появляются и детские комнаты с пеленальными столиками. На территории устанавливаются инклюзивные тренажеры или специальное оборудование, а в комплексе премиум-класса Shift, например, предусмотрен подогрев тротуаров. Изначально это решение не кажется направленным на МГН, но при ближайшем рассмотрении становится понятно, что оно призвано исключить появление наледи, а именно маломобильным группам жителей сложнее всего с ней справиться.

## Доступная для всех

Как в современном городе обеспечить комфорт для всех групп населения?



Екатерина ПЕТРОВА, директор по аналитике и маркетинговому концепциям компании PIONEER

Девелоперы, безусловно, причастны к созданию доступной городской среды, ведь в их зоне ответственности находится текущее строительство. Социальная задача застройщиков — задумываться о том, чтобы никто из покупателей и членов их семей не испытывал неудобств, когда живет в своей квартире или пользуется элементами инфраструктуры и благоустройства.

Вообще не следует забывать, что, когда мы говорим об инклюзивной среде, речь идет не только о доступности ее для инвалидов. Эта категория населения действительно принимается во внимание в первую очередь, но к маломобильным гражданам (МГН) относятся и люди старшего возраста, и родители с колясками, и дети всех возрастов, а также жители с временными ограничениями по здоровью (например, травмированные или беременные). Поэтому к проектированию доступной городской среды следует подходить комплексно, учитывая широкий круг потребностей МГН. В связи с этим, пожалуй, самым примечательным трендом в России



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ/АГН-МОСКВА

сейчас можно назвать распространение и внедрение концепции «8-80». Изначально ее разработал и популяризировал канадский урбанист Гил Пеньялоса (Guillermo Peñalosa). В основе его подхода лежит идея о том, что современные города приспособлены в первую очередь для активной части населения — здоровых 30-летних людей с собственным автотранспортом, практически беспредельными возможностями передвижения и доступом к любой инфраструктуре. Но по-настоящему комфортной будет та городская среда, в которой так же удобно и безопасно и условно восьмилетнему ребенку, и восьмидесятилетнему пользователю со всеми их потребностями и ограничениями. На концепцию «8-80» сегодня стараются опираться и власти

при трансформации уже существующей застройки, и девелоперы при разработке новых проектов, ведь главная ее цель — развернуть город лицом ко всем его жителям.

Часть решений, направленных на обеспечение доступной среды в девелоперских проектах, получила очень широкое распространение и стала практически обязательной для жилищных комплексов Московского региона. Так, почти везде лобби проектируются просторными, с широкими дверями, со сквозными входами на уровне земли и полностью безбарьерной средой, лифты — с широкими кабинками, заниженными кнопками и голосовым оповещением, в холле предусматриваются удобные колясочные, а в паркинге — велосипедные комнаты (иногда они



## ИНКЛЮЗИВНОСТЬ

## Адаптироваться к среде

### Создание особых жилищных условий

Ирина ШЛИОНСКАЯ

Людям с ограниченными физическими возможностями, или так называемым маломобильным гражданам, довольно сложно бывает адаптироваться к окружающей среде. Чаще всего им требуются особые жилищные условия, и создать их — непростая задача. Кто должен заняться ее решением — сам инвалид и его окружение или государство?

#### Без порогов

Возьмем типичного гражданина с инвалидностью, имеющего проблемы с передвижением. Нередко он нуждается в постоянной помощи со стороны других людей даже для совершения простейших действий. Но если создать вокруг него соответствующую среду, то человек вполне может обслуживать себя сам.

Обычно таким людям подходит жилье на первом этаже или в доме с лифтом. Наличие лестницы со ступеньками может стать практически непреодолимым препятствием для того, чтобы добраться до жилой зоны, поэтому, если без лестницы никак не обойтись, необходим пандус для подъема.

Если в доме есть инвалид-колясочник, специалисты рекомендуют убрать по возможности все пороги. Часто для этого также требуется замена дверей. Если пороги убрать невозможно, помочь могут перекатные двусторонние пандусы из алюминия или нержавеющей стали. Их даже не обязательно монтировать и приклеивать к полу, что очень удобно, например, если вы снимаете жилье, а не являетесь его собственником. Можно подобрать приставной пандус под высоту порога или с регулировкой высоты.

Многим людям с инвалидностью трудно закрывать за собой входные двери, так как они зачастую просто не могут дотянуться до ручки и задвижки. Есть несколько вариантов решения этой проблемы. Первый — привязать к ручке веревку, с другой стороны прикрепить ее к дверной коробке: потянув за веревку, вы прикроете дверь и сможете добраться до запорного устройства. Второй — установить специальный автоматический механизм открытия и заперания дверей, который управляется с помощью пульта. Но цена на такие устройства кусается, к тому же, мало специалистов, которые могут качественно установить подобный механизм.

Все помещения в жилье инвалида обычно оборудуются поручнями. За них удобно держаться и в тех случаях, когда человек не пользуется коляской.

Оптимальный вариант пересаживания с кровати в коляску и обратно — оборудование с подъемником и электроприводом. Если нет возможности его приобрести, можно воспользоваться «подручными» средствами: прежде всего — выровнять кровать или диван по уровню сиденья кресла-коляски, для чего может потребоваться подпилить ножки; так не придется преодолевать разницу в высоте. Могут помочь также специальные упоры, потолочные подвесы и доски для пересаживания — их можно купить в магазине, а можно изготовить самостоятельно.

Одна из основных проблем для людей с нарушениями работы опорно-двигательного аппарата — пользование ванной и уборной. Чтобы облегчить задачу, к потолку помещения прикрепляется крючок на металлических держателях, к которому пристегивается цепь или ремень с удобной несложившейся ручкой на конце. Держась за ручку, можно приподнять тело и переместиться куда угодно. Существуют также специальные устройства с электроприводом, выполняющие ту же функцию, но они стоят довольно дорого.

Выключатели в стандартном жилье, как правило, расположены на высоте 140-170 см над уровнем пола. Из инвалидной коляски до них дотянуться нелегко, и не всегда есть возможность их перенести. Выход — приобрести специальные выключатели со шнурком (правда, в продаже они бывают редко). Или заменить обычные выключатели на сенсор-



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

ные, но тогда придется использовать специальные приспособления для их активации, что не очень удобно.

Иногда возникает необходимость открыть окно. Поэтому рекомендуется устанавливать окно с особой поворотной-откидной фурнитурой — ручка открытия створки оказывается снизу, благодаря чему дотянуться до нее можно, не вставая с коляски.

Но понятно, что на оборудование жилья для человека с ограниченными возможностями в любом случае потребуется немало ресурсов. Где их взять, учитывая, что обычно единственный доход инвалида — это его пенсия, а близкие, если они есть, далеко не всегда располагают дополнительными средствами?

На сайтах агентств недвижимости практически нет предложений жилья для маломобильных граждан. Если даже попадетесь квартира, в которой ранее жил инвалид и которая была переоборудована под него, то совсем не факт, что такой вариант подойдет: чаще всего адаптация носит индивидуальный характер.

#### Кто будет платить?

Между тем, в России существуют программы, предусматривающие получение инвалидами различных технических средств реабилитации и различных услуг, улучшающих качество их жизни.

В частности — выдача кресел-колясок, стационарных и передвижных подъемников, а также проведение по месту жительства инвалида мероприятий по приспособлению жилых помещений (приобретение и установка инвентарных пандусов, доводчиков на входных и балконных дверях; расширение дверных и арочных проемов входных, внутренних

квартирных и балконных дверей; перенос розеток и выключателей на пониженный уровень; монтаж поручней; ликвидация межкомнатных порогов). Основание — Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в РФ» от 24.11.1995 №181-ФЗ, согласно которому жилье помещения, занимаемые инвалидами, оборудуются специальными средствами и приспособлениями в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (пункт 6 статьи 22). На основании статьи 12 и 15 Жилищного кодекса РФ были приняты Правила обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в МКД (ПП РФ от 09.07.2016 №649). Кроме того, в отдельных случаях предусматривается компенсация денежных расходов за приобретение и работы по установке такого оборудования.

Чтобы получить средства реабилитации и соответствующие услуги либо компенсацию, следует обратиться в социальные службы по месту жительства, собрав пакет документов в соответствии с перечнем требований данной организации. Нередко при этом назначается комиссия, которая обследует жилое помещение и составляет акт о возможности его приспособления с учетом потребностей инвалида. Выполнением обязательных работ в этой сфере должна заниматься управляющая компания (УК).

Иногда помещение признается неподходящим для проживания человека с ограниченными физическими возможностями. Например, оно находится в аварийном состоянии, отсутствуют коммунальные удобства, невозможно провести реконструкцию и т. д. Тогда можно подать заявление о предоставлении инвалиду другого, более подходящего жилья.

Бывает, человек или его родственники обращаются в соответствующие структуры, но им отказывают в помощи под предлогом того, что они собственники жилья и потому должны все делать за свой счет, либо у организации, например, у УК, нет ресурсов на оказание помощи. Это нарушение законодательства.

Понятно, что социальная система не идеальна, и порой даже чтобы получить положенное по закону приходится приложить массу усилий. Но сегодня в большинстве случаев не требуется ходить по инстанциям, чтобы добиться справедливости, — достаточно отправить жалобу на сайт организации в электронном виде или попросить социального работника отправить письмо почтой. Любая информация выдается за запросам в интернете, поэтому несложно составить познанный алгоритм нужных действий. Есть в наши дни и социальные юридические службы, оказывающие услуги на бесплатной основе. Если ваши права нарушаются, они помогут вам составить судебный иск.

#### Реновация с инклюзивом

Заместитель исполнительного директора Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» Лариса Лапина рассказала, что доступность жилой среды для инвалидов должна обеспечиваться как в домах старого фонда, так и в новых, в том числе строящихся объектах. В последнем случае используется инклюзивный дизайн, решающий проблемы людей с инвалидностью разных видов.

Интересы инвалидов учитывает и московская программа реновации: благодаря гибким планировочным решениям в новостройках созданы комфортные условия для маломобильных граждан, в рамках программы построено и введено в эксплуатацию 113 домов, в которых запроектировано более 70 квартир для инвалидов-колясочников. Входные двери в этих квартирах оборудованы специальными двухсторонними поручнями, расположенными на высоте рук человека, использующего инвалидную коляску, а также двумя глазками, находящимися на разной высоте. Электророзетки тоже установлены на низком уровне. Ванная комната расширена, унитаз имеет поручни. Планировка квартир позволяет колясочникам свободно передвигаться и разворачиваться во всех помещениях. Места общего пользования — лестничные площадки и лифтовые холлы — также адаптированы к потребностям инвалидов. Там расположены видеокамеры, таблички со шрифтом Брайля и тревожные кнопки. В лифтах на кнопках вызова имеются тактильные обозначения этажей.

Наша жизнь меняется. Благодаря изменению мышления и новым технологиям меняется и окружающее пространство. Постепенно расширяются границы для тех, чьи возможности сегодня ограничены, делая их полноценными членами общества.



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:  
Могут ли экокровли стать обыденностью в российских условиях?



Оксана САМБОРСКАЯ

**Л**енинградский — старейший вокзал города — уже полгода закрыт. Модернизация вокзала продлится как минимум до декабря, но сейчас уже стали известны подробности будущего облика транспортного узла.

Исторический объект осмотрели мэр Москвы Сергей Собянин и генеральный директор — председатель правления ОАО «РЖД» Олег Белозёров.

Сергей Собянин рассказал, что для проведения работ по реконструкции правительство Москвы взяло вокзал в аренду у «РЖД».

В рамках этих работ проводится реставрация исторического здания 1849 года постройки. Новое здание будет реконструировано.

Привокзальная площадь будет благоустроена и очищена от избыточной торговли. Пересадка станет удобнее — в единый контур, без выхода на улицу, будут объединены метро, Ленинградский, Казанский и Ярославский вокзалы.

Откроются еще один вход с улицы через подземный переход, который был давно уже закрыт, дополнительные входы и выходы на станцию метро. В здании появятся комфортные зоны ожидания — площадь пространств для пассажиров увеличится более чем в три раза, а количество посадочных мест возрастет с 700 до 1 500.

На первом этаже будет организован быстрый проход к поездам, появятся детская игровая зона, комната матери и ребенка, медпункт, а также стойка информации. На втором и третьем — комфортные зоны отдыха, кафе, библиотека и коворкинг.

Новое здание станет светлее, просторнее и красивее. Как рассказал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, главным акцентом проекта будут две монументальные мозаики — огромные панно «Москва» и «Петербург». Размер каждого панно составит 84 метра в длину и почти пять метров в высоту, а совокупная площадь — около 830 квадратных метров. Автор работ — художник Максим Козлов, который известен своими панно гигантских рыб для станции БКЛ «Нагатинский Затон».

«Это настоящие произведения искусства, которые станут важными визуальными акцентами вокзала и его новыми достопримечательностями. Это большая честь для меня — выступать руководителем авторского коллектива архитекторов и художников, работающих над проектом», — рассказал Сергей Кузнецов.

По его словам, первоначально здание выполняло функцию дебаркадера для прибывающих поездов, поэтому имеет большое и высокое пространство, которое за годы эксплуатации потеряло первоначальный облик из-за новых построек, переходов, лестниц и эскалаторов.

«Сейчас все эти элементы будут упорядочены и расширены. Итогом станет парадное, светлое и просторное помещение с торжественной атмосферой», — добавил главный архитектор Москвы.

Полностью завершить модернизацию Ленинградского вокзала планируется в конце 2025-го — начале 2026 года.



# Ленинградский преобразуется

Модернизация старейшего вокзала столицы идет ПОЛНЫМ ХОДОМ

