



Издается
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№45 (10672) 19 ноября 2021

Восточный вектор

Почему, по мнению Ефима Басина, освоение Сибири и Дальнего Востока должно идти активнее?

Беседовал Владимир ТЕН

Президент, правительство, бизнес все более настойчиво призывают активизировать восточный вектор развития страны. Эта огромная территория уже много дает российской экономике, но может давать в разы больше. Как освоить данные природой богатства и пространства, чтобы «белое пятно» за Уралом развивалось в соответствии с реалиями сегодняшнего дня? И когда же пророчество Михаила Ломоносова о том, что российское могущество прирастать будет Сибирью и Северным океаном, исполнится в полной мере? Об этом беседа «Стройгазет» с человеком, навсегда связавшим свою судьбу с этим суровым краем, занимавшим в свое время должность начальника Управления строительства Байкало-Амурской железнодорожной магистрали (БАМ), почетным президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Героем Социалистического Труда Ефимом БАСИНЫМ.

«СГ»: Ефим Владимирович, наивный вопрос — зачем стране надо активно развивать Сибирь и Дальний Восток? И окупилось ли стране строительство БАМа?



Ефим Басин: БАМ уже давно ответил на этот вопрос. Планируя его строительство, советские власти намеревались решить сразу несколько задач. БАМ обеспечил

стране не только второй выход к Тихому океану, но и сделал транспортное сообщение центра страны с востоком более надежным. Например, недавно наводнение привело в аварийное состояние мост на Забайкальской железной дороге, и Транссиб встал вместе с сотнями поездов. Не будь БАМа Дальний Восток оказался бы в изоляции. Но важнейшая задача БАМа — это все же хозяйственное освоение территорий, прилегающих к нему.

Постановлением ЦК КПСС и Совмина СССР от 8 июля 1974 года были установлены не только сроки самого строительства железной дороги, но и планы по созданию 11 территориально-производственных комплексов.

Окончание на с. 4

Дорога недалённая

Марат Хуснуллин: «Транспортную стратегию России-2030 примут к 20 декабря»



PHOTOS: TRANSWEEK/DIGITAL

Антон МАСТРЕНКОВ

Транспортная стратегия России, рассчитанная на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, определит не только основные приоритетные направления строительства транспортной инфраструктуры в стране, но и задаст вектор будущего развития регионов. Перспективы транспортного развития страны обсудили представители власти, топ-менеджеры крупнейших компаний отрасли и эксперты-проектировщики в рамках прошедшего на этой неделе международного форума «Транспортная неделя-2021».

Работа над документом ведется на протяжении длительного времени, и наконец, до конца года, как сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, Стратегия должна быть утверждена. Соответствующее пору-

чение правительству 14 ноября дал глава государства. Срок исполнения — до 20 декабря.

Предполагается, что результатами выполнения Стратегии станут повышение пространственной связанности и территориальной доступности отдельных городов и регионов России, улучшение мобильности населения, увеличение объема и скорости транзита грузов, развитие мультимодальных логистических решений, а также цифровая и низкоуглеродная трансформация всей отрасли.

Учитывая планы развития, можно с уверенностью сказать, что в ближайшие годы темпы и объемы транспортного строительства в стране значительно возрастут. Фактически перед строителями стоит задача сформировать опорную сеть автомобильных дорог России, в которую войдут трассы федерального, ре-

гионального, межмуниципального и местного значения. Эти дороги должны обеспечить устойчивые транспортные связи между основными городскими агломерациями, аэропортами, морскими и речными портами и железнодорожными станциями.

Стратегия будет содержать и перечень наиболее значимых и крупнейших инфраструктурных объектов. В частности, уже в 2023 году планируется запустить основной ход трассы М-12 Москва — Казань, а дополнительные въезды на трассы и съезды с нее будут достроены в 2024 году. Параллельно разрабатываются проекты по продлению трассы от Казани до Екатеринбурга, готовится также перспективный проект еще одного участка дороги — от Екатеринбурга до Челябинска.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

Почему 2021 год для новосибирских охранителей объектов историко-культурного наследия выдался сложным? **с. 15**

КОРОТКО

МЕТОДИКА — В ПОМОЩЬ

В Архангельской области разработали рекомендации по проектированию общественных пространств. Работа выполнена специалистами регионального центра компетенций по вопросам городской среды, действующим на базе Проектной дирекции областного министерства ТЭК и ЖКХ. Важная особенность документа в том, что он определил основные параметры развития комфортной городской среды с учетом самобытных особенностей региона, включающих в себя и сложные климатические условия. По словам министра ТЭК и ЖКХ Архангельской области Дмитрия Поташева, главная цель этого «руководства к действию» — повысить качество вновь создаваемой в регионе городской и социальной инфраструктуры и уровень муниципальных проектов благоустройства, выработать единый подход к ее развитию. При этом авторы документа постарались избежать наукообразного изложения материала и снабдили его многочисленными примерами и иллюстрациями.

Евгений ТОРГАШОВ

ЗАГЛЯНУТЬ В БУДУЩЕЕ

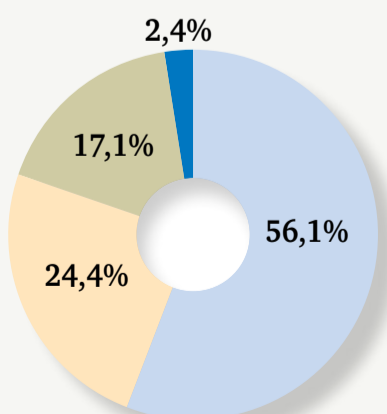
Дан старт Всероссийскому открытому конкурсу на поиск компании, которая подготовит мастер-план Якутска. Конкурс организован республиканским правительством совместно с «ДОМ.РФ». Работа победителя начнется с проведения исследования «Комплексная оценка потенциала развития города». По мнению председателя жюри конкурса, главы Республики Саха (Якутия) Айсена Николаева, несмотря на климатические особенности, Якутск должен стать удобным и комфортным для жизни. «Нам важно понимать, каким станет Якутск через 5, 10, 15 лет, — подчеркнул он. — Именно долгосрочная стратегия развития должна быть положена в основу этого стратегического документа». При этом мастер-план должен содержать не только описание объектов, но и их визуализацию и детализацию, включая источники финансирования, а также социальный эффект. Конкурс пройдет в два этапа. В ходе первого этапа жюри проверит заявки на соответствие квалификационным требованиям. Из попавших в шорт-лист конкурса работ будет определен победитель. Его объявят в мае следующего года, а сам мастер-план будет презентован на «Восточном экономическом форуме-2022».

Оксана САМБОРСКАЯ

А ЗАСТРАХОВАТЬ?

Лишь пятая часть участников опроса «Стройгазеты» на сайте stroygaz.ru страхует свою недвижимость, еще четверть задумывается об этом. Остальные респонденты считают это бесполезной тратой денег.

Страхуете ли вы свою недвижимость?



Не страхую и не собираюсь — 56,1%
 Не страхую, но хочу застраховать — 24,4%
 Страховую — 17,1%
 Страховую от определенных рисков — 2,4%

Источник: stroygaz.ru

Дорога недалённая



с.1

Не менее важной частью Стратегии является развитие инфраструктуры авиасообщения, а также морских и речных портов. Так, в настоящее время реконструируются и строятся более 20 аэропортов. Помимо этого, в ближайшие годы начнется реконструкция еще 56 аэропортов различного масштаба. А главной задачей развития железных дорог на



Алексей ЦЕГЛОВ

В среду правительство РФ провело совещание, на котором были рассмотрены вопросы готовности топливно-энергетического комплекса (ТЭК) и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) страны к прохождению осенне-зимнего отопительного сезона (ОЗП). Как сообщил в своем докладе главе кабинета Михаилу Мишустину министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, общий уровень готовности объектов ЖКХ составляет 99,9%. Завершаются работы по сетям водоснабжения и водоотведения в республиках Карелия, Крым, Тыва, Архангельской и Кировской областях, Приморском крае и Чукотском автономном округе.

Всего на подготовку к отопительному сезону из всех источников было направлено более 196 млрд рублей. По оценке министра, относительно прошлых лет регионы подошли к ОЗП опережающими темпами. «Отопительный сезон начался практически на всей территории страны и в целом проходит в штатном режиме», — констатировал Ирек Файзуллин.

В свою очередь министр энергетики РФ Николай Шульгинов заявил, что российские подземные хранилища газа заполнены в достаточном объеме для прохождения ОЗП 2021-2022 годов, целевой объем в 72,6 млрд кубометров выполнен. А теперь завершена и подготовка энергетических компаний и объектов электроэнергетики. «Совместно с Минстроем, Ростехнадзором, региональными властями проведены выездные заседания правительственной комиссии по безопасности электроснабжения во всех феде-

ближайшие годы обозначены работы на Восточном полигоне — проекты развития БАМа и Транссиба (подробнее об этом можно узнать из интервью Ефима Басина на с. 1, 4).

Стоит отметить, что средств на реализацию Стратегии выделено достаточно, однако сама строительная отрасль оказалась не вполне готова к их ритмичному освоению. «Когда появились деньги, выяснилось, что готовность строительной отрасли не на самом высоком уровне. Объективности ради надо сказать, что пандемия очень серьезно усложнила ситуацию: не хватает рабочих, нарушены поставки, значительно выросли цены на материалы... Плюс после пандемии отмечается инфляция, причем не только в России, но и во всем мире», — пояснил Марат Хуснуллин.

По его мнению, выход из этой ситуации в согласовании между собой двух стратегий — транспортной и развития строительной отрасли. «Стратегия связана с другими программами, в том числе с жилищным строительством. При развитии территорий и возведении нового жилья нужно учесть, где



ВЛАДИМИР ПУТИН,
 ПРЕЗИДЕНТ РФ:

«Мы предполагаем направить в транспортное развитие примерно 60,4 трлн рублей — это суммарные инвестиции до 2035 года

в отрасль. Это значительные средства. Поэтому и рассчитываем получить совокупный эффект для экономики от этих инвестиций где-то в размере 160 трлн рублей»

люди будут жить, работать и как они будут передвигаться между этими точками», — подчеркнул Марат Хуснуллин.

Кроме того, участники форума отметили большие перспективы механизмов государственно-частного партнерства в строительстве инфраструктурных проектов и роль частных инвестиций. Так, возобновлены расчеты экономической модели частной трассы «Меридиан», проходящей через всю Россию. «Совместно с коллегами мы просчитываем финансовую модель трассы «Меридиан», определяем возможные этапы строительства, затраты на возведение сооружений и сроки окупаемости», — отметил вице-премьер.

Учитывая возросшую в последнее время роль новых технологий в различных сферах производства, можно с уверенностью считать, что важнейшей частью транспортной Стратегии является цифровизация всех процессов организации перевозок, как грузовых, так и пассажирских, а также активное внедрение прорывных технологических решений, в том числе беспилотного транспорта.

По мнению экспертов, Стратегия станет гибким документом, который можно будет корректировать и дорабатывать в зависимости от насущных требований жизни. «После принятия Стратегии работа по развитию документа только начинается, в частности мы приступим к разработке Генеральной схемы. Мы должны рассмотреть, когда будем внедрять те или иные направления», — подчеркнул министр транспорта РФ Виталий Савельев.

Полная ГОТОВНОСТЬ

ТЭК и ЖКХ имеют все необходимые ресурсы для бесперебойной работы зимой



ральных округах», — сказал профильный министр, уточнив, что полную готовность с незначительными отклонениями подтвердили 97% энергокомпаний.

По оценке Минэнерго РФ, за январь-октябрь потребление увеличилось на 5,6%, до 899 млрд кВт·ч. В текущий ОЗП этот пока-

затель может еще увеличиться. «В отопительный сезон продолжится рост энергопотребления, вызванный восстановлением экономики после пандемии. Мы прогнозируем увеличение максимума электропотребления на три гигаватта, до 160 гВт», — заключил Николай Шульгинов.

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK, TG и FB)

НОВОСТИ



Московский опыт — в регионы

В столице прошел Федеральный Девелоперский форум

Оксана САМБОРСКАЯ

Новые направления комплексного развития территорий (КРТ) в российских регионах стали отправной точкой дискуссии, развернувшейся на правительственной сессии «Города будущего: к чему хотим прийти? Время крупных», прошедшей в рамках Федерального Девелоперского форума, организованного Ассоциацией REPA при поддержке «ДОМ.РФ» и Москомстройинвеста.

Сегодня в стране начинается реализация проектов КРТ в рамках принятого ранее соответствующего закона. Лидером процессов традиционно стала Москва, где по новой схеме уже запущены пять таких проектов. Тогда как в большинстве субъектов РФ сегодня пока еще только работают над региональными нормативными актами. В Минстрое России рассчитывают, что эта «работа на местах» будет завершена до конца года.

«Мы поставили себе задачу, до конца года запустить в каждом регионе минимум одну территорию в практическую реализацию, чтобы у нас были дорожные карты со сроками, объемами и т.д.», — заявил на мероприятии первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин, добавив, что процесс подбора территорий, которые будут развиваться по примеру московской реновации, идет активно. Градостроительный потенциал уже выбранных территорий на сегодняшний день превысил 150 млн квадратных метров.

О стиличных КРТ-планах на форуме рассказала заместитель председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян. По ее данным, сейчас городские власти прорабатывают реализацию около 130 таких проектов, расположенных на площади в почти 2 тыс. гектаров, на которых может быть построено свыше 30 млн «квадратов» новой жилой и коммерческой недвижимости.

Правда, реализовывать этот объем станет сложнее. Как предупредила председатель правления «Абсолют банка» Татьяна Ушкова, ставки по ипотечным кредитам в России в 2022 году будут расти. При этом борьба с инфляцией «пока происходит не очень позитивно». Все банки уже заложили операционные планы на следующий год, и в них нет ставок на уровне 7,5% годовых, а все больше в районе 9%.

В свою очередь, заместителя генерального директора «Фонда ДОМ.РФ» Антона Финогонова немного успокаивает, что в

рамках КРТ можно будет развивать не только городские проекты, но и ИЖС. Он напомнил, что, по предварительным подсчетам, только в этом году из общего ввода жилья 35 млн «квадратов» будет введено частниками. «Чтобы развитие индивидуального формата не останавливалось, нужно двигаться дальше и в первую очередь продолжать развивать ипотечные продукты, в которых «залогом по ипотеке должна быть не только земля, но и дом, в том числе типовой», — считает эксперт. По словам Антона Финогонова, сегодня уже для сегмента ИЖС подготовлены 25 проектов повторного применения, прошедших серьезный отбор по итогам всероссийского конкурса. Сейчас на них готовится проектно-сметная документация, и уже весной они могут пойти «в серию».

Вместе с тем прозвучало на мероприятии и мнение, что закон о КРТ пока сырой и требует доработки. В частности, председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы Любовь Цветкова привела такой пример: «В случае, если проект КРТ реализуется на бывших промышленных территориях, то их правообладатели ограничены в реализации своих решений, так как регулятор требует стопроцентного согласия и участия всех правообладателей объектов недвижимости в зоне КРТ в едином договоре, на заключение которого отводится 45 дней». По мнению Любови Цветковой, нужно смягчать это требование и предоставлять возможность какого-то люфта в количестве обязательных участников договора.

И еще один пункт, по мнению эксперта, требует корректировки: «В существующей редакции закона не указано, какую долю должны составлять земельные участки, подпадающие по формальным признакам под КРТ, в общем составе территории». То есть достаточно, например, одного участка, где не работает производство, чтобы всю территорию объявить «зоной КРТ». Таким образом, даже добросовестные собственники, у которых участки «работают», могут оказаться в зоне КРТ. Любовь Цветкова считает, что нужно законодательно определить те объекты, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, то есть участки, где нет ни ветхих и аварийных зданий, ни объектов самостроя.

Отдельной строкой

«Мусорная» реформа добралась до столицы

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях стало известно, сколько москвичи будут платить за вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) в 2022 году. Согласно приказу столичного департамента экономической политики и развития, тариф на данную услугу составит 839,23 руб. за кубометр. Документ № 170-ТР от 9 ноября 2021 года также определяет, что данный показатель установлен как для обычных потребителей, так и для предприятий. Величина единого тарифа останется неизменной в течение всего следующего года.

Ранее по результатам состоявшегося в этом году открытого конкурса исполнителем коммунальной услуги по вывозу и обращению с ТКО стало ГУП «Экотехпром». Его условиями предусмотрено, что компания-победитель обязана оказывать услуги по обращению с ТКО населению и организациям в течение восьми следующих лет (начиная с 2022 года). В этих целях в оставшееся до конца года время региональному оператору

необходимо будет заключить свыше 1 млн договоров на вывоз и утилизацию отходов.

Отметим, что, выбрав единого регионального оператора, Москва наконец-то присоединилась к «мусорной» реформе, которая в остальных регионах реализуется с 2019 года. И если до сих пор вывоз отходов в столице включался в состав услуги по содержанию жилого помещения, которая устанавливалась городским правительством как ставка планово-нормативного расхода (такие ставки есть примерно на 30 видов работ по содержанию многоквартирного дома), то теперь плата будет осуществляться по тарифу. А он рассчитывается в зависимости от площади жилья. Исходя из той величины, которая теперь известна, плата за вывоз ТКО составит 7,27 руб. за один квадратный метр. Нетрудно подсчитать, что жители квартиры площадью, к примеру, 50 «квадратов» с 1 января следующего года будут платить ежемесячно за вывоз мусора чуть больше 360 рублей. Данный платеж будет выделяться в «жировках» отдельной строкой.



SHUTTERSTOCK.COM

13-Я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2021

Организатор: URBANUS

Независимый консультант: PISC

Участники Премии

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |

Генеральный партнер: DE VISION

Партнеры: SAMSUNG, СБЕР, МОСКОВСКИЙ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР им. В.В. КИТАЕВА, ENERGO, sanext, ELT BRILLIANT, Profitbase

ИНТЕРВЬЮ

Восточный вектор



с.1 Создать, правда, удалось только один — Южно-Якутский угольный комплекс. Уголь из него пошел в качестве оплаты за новейшую импортную технику производства Японии, Германии и США. Сибирь и Дальний Восток — это нефть и газ, золото и алмазы, это вся таблица Менделеева плюс лес, сельхозпродукция, морские богатства и так далее. Но государство не имеет права базироваться на чисто бухгалтерском подходе. Власть должна мыслить стратегически и создавать условия, чтобы все территории развивались не только экономически, но и с точки зрения геополитики.

БАМ тоже всю критикували — и рельсы не туда проложили и уже ржавеют они у нас. Но сейчас вдруг оказалось, что БАМ не справляется с потоком грузов. И это при том, что прилегающие территории еще только ждут своего освоения.

Сколько в свое время было сказано об уникальном Удоканском медном месторождении с третьим мировым запасом меди. Иди и бери несметное сокровище, которое лежит под ногами. Но разговоры так бы и закончились разговорами, если бы уже в новейшее время не построили железную дорогу от Чары к Чинейскому месторождению полиметаллов. И Удокан стал активно развиваться.

Я считаю, что строительство магистральной транспортной инфраструктуры должно взять на себя государство. Все расходы потом окупятся сторицей. А бизнес будет инвестировать в освоение месторождений полезных ископаемых, создание производств, жилья, бытовой инфраструктуры. Это будет синергетический эффект.

«СГ»: Ефим Владимирович, а ведь есть еще и проект модернизации Восточного полигона, в который вошел и БАМ. Как вы его оцениваете?

Ефим Басин: Важнейший проект! Я, признаться, очень ждал такого решения, в том числе включения БАМа в список стратегических объектов для развития российской экономики. Конечно, при реализации проекта придется решить многие проблемы, корни которых кроются в управленческих ошибках 90-х. Тогда БАМ под предлогом оптимизации и избавления от убытков просто разделили между Дальневосточной и Восточно-Сибирской железными дорогами. Правда, убытки так никуда и не делись, а БАМ просто по-живому растащили. Были закрыты и разобраны многие разъезды, сняты рельсы с двухпутных вставок, демонтированы стрелочные переводы. Недостроенную больницу в одном из бамовских поселков и ту разобрали, а конструкции вывезли.

В результате такой «хозяйственной» деятельности пропускная способность магистрали, которую мы обеспечили по проекту при вводе в эксплуатацию, упала почти

вдвое. Не многие об этом знают. Но именно здесь главная причина того, что БАМ позже при возросшем трафике не смог «переварить» объемы грузов. Стали восстанавливать демонтированное в 90-е и тут же уперлись в новую проблему — дефицит рабочей силы, нехватка крупных строительных подразделений на местах.

Ведь после завершения строительства Байкало-Амурской магистрали у нас в строю были 18 стройтрестов, оснащенных передовой на то время техникой, в общем насчитывавших шестидесятитысячный коллектив строителей. И эта мощь оказалась вдруг невостребованной. Часть подразделений нам удалось задействовать на прокладке железной дороги Беркакит—Томмот—Якутск. Но это уже была не стройка, а сплошное мучение: финансирование бесчисленное количество раз приостанавливали, потом запускали вновь. С трудом дотянули рельсы до поселка Бестяха на правом берегу Лены.

И все! Далее многие компании пошли по миру. Были потеряны мощные корпорации «Трансстрой», «Инжтрансстрой», пятнадцатитысячный омский «Мостовик». Не так давно обанкротился крупнейший в России «Сибмост». Причины — недостаточные инвестиции в транспортную инфраструктуру, губительный принцип организации тендеров и ценообразования в строительной отрасли. В итоге задачи поставлены, деньги в наличии, но их некому осваивать.

«БАМ ведь не случайно был назван «стройкой века». Он строился «на вырост», с возможностью дальнейшего развития и расширения»

Неслучайно прокладывать вторые пути БАМа поручили Железнодорожным войскам. Да, военные в советские времена строили восточное «плечо» БАМа. Но этих мощностей явно недостаточно.

«СГ»: И какой выход из создавшегося положения вы видите?

Е.Б.: Собирать воедино осколки бамовских мехколлонн, мостоотрядов, строительно-монтажных поездов, которые сейчас раздроблены, расплыны и не в состоянии выполнять генподрядные работы. Вычистить отсюда «левые» структуры, не имеющие никакого отношения к строительству. И, объединив тех, кто способен и хочет работать, оснастить их новой техникой и отправить на «фронт».

«СГ»: Известно, что в строительстве сейчас большой дефицит кадров. За Уралом эта проблема усугублена малолюдьем и природно-климатическими условиями. Как вы относитесь к использованию в

строительстве, в частности транспортном, труда заключенных, как предлагают представители власти?

Е.Б.: Думаю, это было бы полезно для всех сторон. Кстати, наш комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства недавно подписал с ФСИН соглашение, по которому до 180 тысяч осужденных с небольшими сроками можно будет перевести на вольное поселение с предоставлением работы на подобранных нами строительных объектах. Уже сейчас во многих регионах подступают к реализации этой идеи.

Это должно быть интересно и самим заключенным — шанс на досрочное освобождение, приличный заработок, профессия. Для общества же это социализация заключенных, которые после освобождения пополняют кадровый состав строительной отрасли.

«СГ»: Что вы как последний «начальник БАМа» можете посоветовать будущим строителям нового БАМа?

Е.Б.: БАМ ведь не случайно был назван «стройкой века». Он строился «на вырост», с возможностью дальнейшего развития и расширения. Например, на Западном участке мостовые опоры закладывали под двухпутку. Можно просто смонтировать пролетные строения, отсыпать земполотно и проложить рельсы. Часть магистрали от Лены до Таксимо электрифицирована. Сегодня строителям работать гораздо легче — есть инфраструктура, поселки, технологические дороги. И потому сейчас надо мыслить на перспективу. То есть не латать узкие места, а прокладывать сплошные вторые пути и электрифицировать БАМ на всем протяжении. А главное — не превращать стройку в долгострой, не терять ритм и поступательную энергию.

«СГ»: В целом проблемы и перспективы транспортной отрасли страны на этой неделе активно обсуждали в рамках «Транспортной недели – 2021». А как, на ваш взгляд, надо выстраивать стратегию развития транспортной инфраструктуры конкретно за Уралом?

Е.Б.: БАМа и Транссиба в современных условиях мало. На востоке пора создавать связанную, грамотно выстроенную сеть железных дорог. Уже скоро рельсы пролягут от Бестяха на Магадан и вглубь Якутии. Конечно, прежде надо построить переправу через Лену. Был запланирован к строительству совмещенный автомобильно-железнодорож-

ный мост, в результате решили строить просто автомобильный, вантовый.

Я считаю, что это неправильно. Потому что это ограничит загрузку и развитие железных дорог Якутии. К тому же в экстремальных климатических и гидрологических условиях Якутии нельзя возводить вантовые мосты. Ведь опыт строительства моста на острове Русский во Владивостоке показал недостатки вантового перехода, где из-за обледенения пришлось закрывать мост, нанимать альпинистов для очистки вантов от льда, а впоследствии ремонтировать мост.

Кстати, такой же мост предлагают строить с континента на Сахалин. Но я помню, как нам приходилось работать на острове — все время штормило, паромы не работали. При Сталине там начали работы по прокладке тоннеля, но стройку так и не завершили. Мне кажется, выбор в пользу тоннеля там был не случайным — специалисты тогда проектировали и считали с тройной гарантией надежности. Думаю, и на Лене надо не мост, а тоннель строить.

«СГ»: Как все же подстегнуть развитие транспортного строительства на Восточном полигоне, да и вообще в Сибири и на Дальнем Востоке?

Е.Б.: Гарантированное финансирование — первое условие для реализации любого проекта. Но при этом строить надо быстро — долгострой генерирует убытки. Именно поэтому мне нравится заявленный правительством принцип «агрессивного строительства инфраструктуры».

Конечно, прежде всего надо решить проблему ценообразования. Ведь как только повышается спрос, цены на стройматериалы тут же резко растут. Председатель правительства РФ Михаил Мишустин заметил по этому поводу: «Жадность производителей губит дело!» Как с этим не согласиться?!

Программа агрессивного развития инфраструктуры предполагает изменение самого ритма стройки. Мы сегодня строим многоквартирный дом больше двух лет. А китайцы возводят высотку за месяц! Поэтому перед строительной отраслью поставлена актуальнейшая задача: от идеи до начала стройки — не более 7 дней. Добьемся — это будет прорыв!

И, конечно, надо менять саму идеологию тендеров, на которых по существующему ФЭ-44 во главу угла ставится понижающий тренд на цену строительства. А это ущербный принцип!

ДОСЬЕ «СГ»

Ефим БАСИН родился 3 января 1940 года. В 1962 году окончил Белорусский институт инженеров железнодорожного транспорта (БИИЖТ) в Гомеле по специальности «Промышленное и гражданское строительство», в 1980 году — Академию народного хозяйства при Совете Министров СССР по специальности «Экономика, организация управления и планирования народного хозяйства». Доктор экономических наук, председатель комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере строительства, член правления Российского союза строителей, почетный президент НОСТРОЙ.

«СГ»: Ефим Владимирович, какой вы видите карту восточных регионов России в обозримом будущем?

Е.Б.: Россия должна стать мостом между Европой и Азией, для чего начинается обустройство и развитие Восточного полигона, транспортного коридора Китай — Западная Европа, Северного морского пути. Это же очевидно — уже сегодня контейнеры из Китая в Европу можно доставить железной дорогой в два раза быстрее, чем судами через Суэц. Уверен, наладив и расширив наши транспортные возможности и мощности, можно еще сократить это время.

Кроме того, надо строить Трансполярную магистраль севернее БАМа с выходами к портам на Северном морском пути вплоть до Берингова пролива (а в перспективе с последующим переходом на Аляску). А Транссиб и БАМ нужно соединить несколькими рокадами, чтобы был маневр в движении и можно было вплотную осваивать прилегающую территорию.

Но здесь есть одно «но». На все эти стройки сил и мощностей у нас не хватит. Поэтому я предлагаю привлечь китайцев. Когда-то они на БАМе изучали наш опыт строительства дорог в зоне вечной мерзлоты. А сейчас и сами могут поучить нас, как строить дороги, в том числе железные, быстро и качественно. По которым поезда ходят со скоростью 300-400 км в час. Нам с нашими расстояниями именно такие и нужны.

Китай может использовать свои избыточные рабочие ресурсы, задействовав на наших стройках десятки тысяч рабочих, а еще свою технику, специалистов. С Китаем можно рассчитывать ресурсами, добытыми в этой зоне (нефть, газ, уголь). Такое взаимовыгодное сотрудничество поможет нам реализовать восточный вектор развития и выиграть время.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве прошла научно-практическая конференция, посвященная вопросам реформирования контрольной и надзорной деятельности в сфере строительства, на которой представители власти рассказали о новых «правилах игры». Приоритетом надзорных органов станет не контроль, а профилактика нарушений.

С 1 июля этого года вступили в силу изменения в Федеральный закон № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ». Фактически этот закон является проводником и главным инструментом масштабной реформы всей системы госстройнадзора. Главной целью этой реформы обозначено качественное повышение уровня безопасности и устранение избыточной административной нагрузки на бизнес. Исходя из этого, особый акцент в законе сделан на стимулировании добросовестности застройщиков и профилактике рисков причинения вреда или ущерба.

В свете требований нового закона к числу профилактических мероприятий относятся обобщение правовой практики, информирование, выпуск руководств по соблюдению обязательных требований, выдача рекомендаций, консультирование, профилактическое сопровождение деятельности и даже такая форма работы, как самообследование. Помимо этого, законом предусмотрена возможность объявления предостережения о вероятных нарушениях, что позволит застройщику оперативно исправить ситуацию. Однако такая профилактическая мера, заменяющая проведение внеплановых проверок, может применяться лишь в отношении негрубых нарушений.

По оценкам Минстроя России, адаптация закона продлится до конца текущего года: за этот период региональные власти должны разработать нормативные акты, на основании которых органы госстройнадзора будут работать уже с января 2022 года.



Не наказание, а профилактика

Реформа госстройнадзора упростит взаимоотношения бизнеса и власти

В ходе мероприятия, собравшего почти 300 участников, председатель столичного комитета государственного строительного надзора (Мосгосстройнадзор) Игорь Войстратенко рассказал о грядущих изменениях в надзорной работе на стройках столицы. «Большой упор будет делаться на профилактику по предотвращению нарушений. Предполагается использовать такие формы взаимодействия, как информирование, анализ правоприменительной практики, консультирование и направление предостережений», — отметил он. При этом продолжительность выездных проверок сократится вдвое: с 20 рабочих дней до 10, а результаты проверок будут размещаться в едином электронном реестре в тот же день. Это означает, что информация о проводимых проверках станет более доступной и прозрачной. «В целом реформа контрольно-надзорной деятельности направлена на повышение ответ-

ственности застройщиков за качество и безопасность строительства. Москва готова к реализации норм нового», — подчеркнул глава Мосгосстройнадзора.

Передовым опытом в этой сфере с собравшимися на конференции поделился министр правительства Московской области по государственному надзору в строительстве Артур Гарибян. «Мы введем онлайн-калькулятор, благодаря которому бизнесмен сам будет фиксировать и регулировать число проверок, проводимых у него за год», — сообщил он. — Если пользователь введет основные данные в программу, то он получит информацию о количестве рейдовых осмотров и инспекционных визитов». При этом застройщик сам может сконфигурировать риски и оценить ситуацию еще на этапе строительства.

В ближайшее время, по словам Артура Гарибяна, в Подмосковье будут также изменены

порядок и форма оформления градостроительной документации — процессы уйдут «в цифру». «С 1 января 2022 года любой человек, который хочет начать стройку, должен будет подать заявление всего один раз, после чего система начнет работать самостоятельно. То же самое касается и завершения стройки. Машина сама будет делать все операции с документами», — заверил областной чиновник.

В свою очередь, заместитель главы Минстроя России Сергей Музыченко также акцентировал внимание на важности процесса цифровизации всей стройотрасли. В частности, уже в следующем году начнется формирование Единой федеральной информационной системы градостроительства (ЕФИСГ). Другим важным направлением работы по совершенствованию отрасли замминистра назвал переход на параметрическую систему нормирования. «Это потребует изменения огромного объема документов, — предупредил он. — Мы ставим задачу к 2024 году переработать все обязательные требования и своды правил — порядка 150 документов. Еще около 3 000 документов доказательной базы и добровольных требований планируется переработать к 2030 году».



СЕРГЕЙ МУЗЫЧЕНКО,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЛАВЫ МИНСТРОЯ
РОССИИ:

«За 2022 год будет разработана информационная оболочка ЕФИСГ, которую планируется

наполнить документами и запустить в 2024 году. Система будет включать в себя градостроительную документацию, необходимую как застройщикам, так и органам власти. Ее реализация станет огромным шагом в деле цифровизации отрасли и упростит процессы принятия решений в стройке»

ТН ТЕХНОНИКОЛЬ



Главный Медиацентр, г. Сочи

Теплоизоляция
для всех типов зданий

Выбор профессионалов

ЗНАНИЕ. ОПЫТ. МАСТЕРСТВО.



ВЫСОКОЕ
ТЕПЛО-
СБЕРЕЖЕНИЕ



ПРОСТОТА
МОНТАЖА



НЕ ГОРИТ



TEPLO.TN.RU



ЖИЛЬЕ



ЮРИЙ АРТЮКОВСКИЙ

Пока без излишков

Россиянам не хватает жилплощади — им тесно

Алексей ЩЕГЛОВ

К настоящему времени средняя обеспеченность населения России жильем, по разным оценкам, составляет от 16,9 (экспертные подсчеты) до 27 (официальная версия) квадратных метров на человека, что в любом случае ощутимо выше уровня 20-летней давности. Но и это достижение пока выглядит скромно на фоне других стран. Для сравнения: в среднем в государствах Восточной Европы на одного жителя приходится 30 «квадратов», а в тройке европейских экономических тяжеловесов (Германия, Франция и Великобритания) — почти по 50. Для сравнения: в США и Канаде и того больше — более 70 кв. м на человека.

Относительно высокие темпы строительства в РФ позволяют смотреть в будущее с оптимизмом. Так, в 2020 году было построено 82,2 млн кв. м жилья (+0,2% к объему 2019-го), или 0,561 кв. м в расчете на каждого жителя. При этом в прошлом году непосредственно населением было построено



SHUTTERSTOCK.COM

Жители каких регионов больше всего недовольны жилищными условиями? (в %)

| | |
|--------------------|------|
| Адыгея | 32,8 |
| Северная Осетия | 31,2 |
| Кабардино-Балкария | 29 |
| Карачаево-Черкесия | 29 |
| Хакасия | 28,8 |
| Чувашия | 28 |
| Тыва | 27,5 |
| Камчатский край | 26,8 |
| Севастополь | 26,5 |
| Дагестан | 26,1 |
| В целом по РФ | 19,2 |

Источник: FinExpertiza



МИХАИЛ ГОЛЬДБЕРГ,
РУКОВОДИТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО
ЦЕНТРА ФИНАНСОВОГО ИНСТИТУТА
РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ
«ДОМ.РФ»:

«В ближайшие 10 лет в России будет построено более 1 млрд квадратных метров нового жилья, и тогда обеспеченность вырастет до 30-35 «квадратов» на человека»

298,7 тыс. жилых домов общей площадью жилых помещений 39,8 млн кв. м (103,4% к 2019 году). И такая тенденция ускоренного строительства собственного жилья отражает запрос большинства населения на проживание в индивидуальных домах. В текущем году строительная активность еще выше: согласно данным Росстата, ввод жилья за три квартала вырос на 29,7% по сравнению с январем-сентябром 2020 года, в эксплуатацию было сдано 62,7 млн кв. м против 47,8 млн кв. м годом ранее. Причем за сентябрь построено 10,3 млн кв. м жилья, то есть рост в годовом выражении составил 31%.

Вместе с тем общие цифры скрывают существенную дифференциацию строительной активности в региональном разрезе (3/4 жилья строится всего в 10 регионах) и другие диспропорции. Так, согласно исследованию Росстата, 35% многодетных семей испытывают определенную стесненность жилищных условий, а 22,3% семей — большую стесненность. Сильно варьируется удовлетворенность жилищными условиями и в зависимости от региона проживания опрашиваемых. По расчетам аналитиков международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza на основании опросных данных Росстата, на недостаток квадратных метров и стесненность жилищных условий жалуются 10,6 млн, или 19,2% российских семей. Лидируют по недовольству в этом отношении жители Адыгеи, где на тесноту жалуются члены 32,8% семей. На втором месте по степени неудовлетворенности своими жилищными условиями оказались жители Северной Осетии, среди них таковых аналитики насчитали 31,2%. Далее следуют жители Кабардино-Балкарии (29%), Карачаево-Черкесии (29%), Хакасии (28,8%), Чувашии (28%), Тывы (27,5%), Камчатского края (26,8%), Севастополя (26,5%) и Дагестана (26,1%).

При этом в данной десятке и еще в семи регионах наибольшее число жалоб на жилищную тесноту зачастую сочеталось с лучшей жилищной обеспеченностью, чем в среднем по стране. Так, по данным FinExpertiza, в среднем по России на одного человека приходится 16,9 кв. м жилья, однако в Адыгее этот показатель достигает 19,6 кв. м, в Кабардино-Балкарии и Карачаево-Черкесии — 18,9 и 18,3 кв. м соот-



ЕЛЕНА ТРУБНИКОВА,
ПРЕЗИДЕНТ FINEXPERTIZA
GLOBAL:

«Примечательно, что после завершения прошлого года локдауна на тесноту и недостаток личного пространства жаловалось на 15% меньше россиян, чем в 2018 году»

ветственно, в Хакасии — 17,9 кв. м, в Дагестане — 22,5 кв. м. Такое рассогласование запросов и фактической обеспеченности позволило аналитикам те регионы, где повышенный метраж на одного человека сочетается с высокой степенью недовольства жилищными условиями, отнести к условной группе регионов с недостатком личного пространства или с повышенными жилищными потребностями.

Между тем, в реальности в наибольшей тесноте живут россияне из Республики Тыва, где на одного человека приходится 13 «квадратов». За этой республикой следуют Москва и Севастополь, где показатели обеспеченности равны 13,7 кв. м. Далее расположились Магаданская область и Еврейская АО (по 13,8 кв. м), Ханты-Мансийский АО (13,9 кв. м), Чукотка (14,1 кв. м), Чувашия (14,2 кв. м), Алтай (14,4 кв. м) и Костромская область (14,5 кв. м).

Вместе с тем в относительном соответствии жилищная ситуация и ее оценка в глазах населения имеется в Ингушетии. В этом субъекте зафиксирована наименьшая доля домохозяйств, члены которых жалуются на тесноту жилья — таких всего 5% при том, что в этой республике на одного члена семьи приходится 27,8 «квадратов» (самый высокий показатель в России). Также низкая доля недовольных домохозяйств отмечается в Брянской (5,3%), Рязанской (9,3%), Томской (11,9%), Ульяновской (12,3%), Вологодской (12,5%), Воронежской (12,9%) и Смоленской (13,1%) областях, Мордовии (13,4%) и Республике Алтай (13,5%). Жители Алтая вообще оказались лидерами по неприхотливости, так как у них низкий уровень жалоб на тесноту (76-е место по доле недовольных) сочетается с плохой средней обеспеченностью жилым пространством (14,4 кв. м, или 77-е место по стране). А всего относительно скромные требования к размеру своего жилища демонстрируют жители 16 регионов, где жилья на одного члена домохозяйства приходится менее среднероссийского уровня, а доля жалующихся на стесненность также ниже, чем в среднем по стране.

Эти данные оставляют простор для различных интерпретаций. «Разумеется, говоря об обеспеченности среднестатистического россиянина жильем и недовольстве жилищной стесненностью, мы фиксируем усредненные ожидания. В любом регионе есть как семьи, живущие в крайне стесненных условиях, так и домохозяйства, не испытывающие недостатка квадратных метров. При этом размер жилой площади не обязательно означает качественные условия проживания, так как речь может идти о не слишком привлекательных для жизни квартирах или о домах на неблагополучных территориях», — считает президент FinExpertiza Global Елена Трубникова.

Также, по мнению эксперта, в пандемическом 2020 году можно было бы ожидать, что локдаун обострит противоречия в российских семьях и сделает личное пространство одной из главных ценностей для людей, однако количество жалоб на тесноту выросло лишь в 17 регионах. Особенно тяжело «коронакризисный год» дался жителям Чечни, Северной Осетии и Камчатки — в этих регионах доля семей, страдающих от тесноты, выросла более чем в полтора раза.

В любом случае, каким бы образом субъективные оценки населения ни соотносились с данными статистики, магистральным путем улучшения в данной сфере — строить больше современного благоустроенного жилья. И если в предстоящие годы сохранятся сегодняшние или несколько большие темпы ввода, то есть основания рассчитывать, что в среднесрочной перспективе жилищная ситуация в России будет не слишком отличаться от того, что имеется в этом отношении в восточноевропейских странах, которые входят в ЕС.



SHUTTERSTOCK.COM



■ По итогам третьего квартала показатели выполнения плана по капремноту домов в Мурманской области оказались в два раза выше, чем в среднем по Северо-Западному федеральному округу



■ Четыре современные мастерские, созданные по компетенциям WorldSkills в рамках нацпроекта «Образование», открылись в конце октября в Мурманском строительном колледже имени Н.Е. Момота

Мурманская область



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №61 (131) ноябрь 2021

www.stroygaz.ru

Андрей ЧИБИС,
губернатор Мурманской области:



Активно идущее строительство — пожалуй, самый наглядный показатель развития региона. Северяне старше 35-40 лет отлично помнят, как это выглядит, — в 1980-х Мурманская область переживала подлинный строительный бум. Но известные исторические события последующих лет привели к практически полному замораживанию стройотрасли на Мурмане. И это — вызов, который мы принимаем.

Сегодня развитие области вновь на подъеме, даже, можно сказать, — на взлете. Наш регион играет ключевую роль в реализации подписанной Президентом РФ «Стратегии развития Арктики до 2035 года». Снова над Кольской землей поднялись «руки» башенных кранов. Однако речь идет в основном о крупных промышленных стройках. Жилищное строительство в регионе по-прежнему требует не просто оживления, а возрождения с нуля — причем в сложнейших условиях «северного удорожания» и короткого сезона.

Безусловно, строительство нового жилья для нас — принципиально важное направление, благодаря которому появляется реальная возможность справиться с главной проблемой всех северных регионов — оттоком населения. Поэтому поэтапное восстановление стройотрасли в Мурманской области входит в число наших главных приоритетов.

Первой его «ласточкой» призван стать проект реновации мурманского микрорайона «Больничный городок» — обширной территории в центре областной столицы, до сих пор занятой аварийной барачной застройкой. На площади в 46,5 гектара за ближайшие пять лет предстоит возвести более 100 тысяч квадратных метров социального и коммерческого жилья. Эффект, который мы ожидаем от реализации этого амбициозного плана, — не только улучшение условий жизни множества мурманчан, но и «расшивка» строительного рынка области, придание ему импульса к развитию.

Параллельно мы прилагаем усилия к стимулированию индивидуального жилищного строительства. Огромные силы и средства вкладываем в благоустройство городских территорий. И, конечно, исполняем свои обязательства по возведению социальных объектов в рамках нацпроектов и региональных программ — активно строим детские сады, школы, спорткомплексы.

Исходя из сегодняшнего положения дел, мы уже запланировали на грядущий год объем стройки на 74% больше, чем на текущий. И это лишь начало. Нам есть на что и на кого равняться. Наши предшественники построили Мурманск — самый большой в мире город за полярным кругом. Это значит, что нет на свете ничего невозможного. И если кому-то предстоит повторить и превзойти удивительные свершения XX века, то почему не нам?



Вода, тепло и ремонт

Для властей региона

решение коммунальных задач — в приоритете

Дмитрий СИМОНОВ

Северный климат требует особого подхода к строительству и содержанию домов. Мурманская область по своим климатическим условиям одна из самых суровых в нашей стране. Именно поэтому власти региона особое внимание уделяют состоянию систем ЖКХ и капитального ремонта жилого фонда.

«Тепленькая пошла...»

Так, по информации пресс-службы областного министерства строительства, на днях в Ленинском округе Мурманска завершился первый этап перевода многоквартирных домов (МКД) на закрытую систему теплоснабжения и горячего водоснабжения. Установка нового оборудования в домах позволяет избавить жителей округа от давней проблемы — резкого неприятного запаха горячей воды — и значительно повысить качество ресурса.

Работы по переводу на закрытую систему теплоснабжения и установка индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) начались 2 августа, с тех пор было смонтировано 30 ИТП. Всего масштабная программа за пять лет охватит 471 дом в округе. «Мы выделяем на эти работы

2,5 млрд рублей, — уточнил вице-губернатор Мурманской области Юрий Сердечкин. — Из них 340 и 760 млн — на реконструкцию систем водоснабжения и теплоснабжения соответственно. В итоге мы получим существенно новые системы в Ленинском округе. Качество горячей воды в домах с новыми тепловыми пунктами несоизмеримо выше, чем было без них. Вместе с тепловыми пунктами устанавливается также автоматика, которая позволяет оператору видеть в режиме онлайн все, что происходит в системе, — отклонения в подаче ресурса, отклонения температурного графика, — и оперативно регулировать параметры. Это поможет снизить расходы потребителей на теплоснабжение».

Вице-губернатор также рассказал, что в этом году реализован лишь первый этап программы — на закрытую систему горячего водоснабжения переведены 29 домов, в них установлены 30 индивидуальных тепловых пунктов (в одном из домов потребовалось установить два тепловых пункта). «Из резервного фонда Мурманской области на эти нужды было выделено 75 млн рублей. Никаких платежей с граждан на эти работы не взималось. При этом подрядчики завершили работы за две недели до предусмотренного контрактом срока», — подчеркнул Юрий

Сердечкин. «Для первого этапа выбирались дома, в которых инженерные сети были готовы к установке современных индивидуальных тепловых пунктов, — поясняет и.о. руководителя регионального Фонда капитального ремонта Юлия Барсукова. — Это сложная работа ресурсоснабжающих организаций, управляющей компании, заказчика и подрядчика. Чтобы не терять времени и с наступлением 2022 года незамедлительно приступить ко второму этапу перехода домов с открытой на закрытую систему горячего водоснабжения домов округа, работа по подготовке инженерных сетей проводится уже сейчас».

Программа перевода рассчитана до конца 2025 года, в Интернете в свободном доступе размещена интерактивная карта, на которой отмечены все дома программы с годом установки оборудования. В 2022 году 108 домов получат новые тепловые пункты, а их жители — чистую горячую воду.

В общей сложности до конца 2025 года на закрытую систему горячего водоснабжения будут переведены 442 дома. На обеспечение 70 тыс. мурманчан качественным ресурсом будет направлено 2,5 млрд рублей.

Окончание на с. 8

www.stroygaz.ru

МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вода, тепло и ремонт



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

с.7 Обновление полным ходом

Существует в Мурманской области и краткосрочный план, рассчитанный до конца этого года и предусматривающий капитальный ремонт 268 МКД в регионе, из которых по четырем объектам разрабатывается проектная документация, а по остальным проводятся 542 вида строительно-монтажных работ. «На сегодняшний день капремонт завершен в 161 МКД — план выполнен на 60,98%, — отметила Юлия Барсукова. — В том числе в порядок привели фасады 31 МКЖ, крыши 53 жилых объектов, заменили лифты в 17 домах и внутридомовые инженерные сети в 82, а также фундаменты в двух и подвал в одном». Работы по капремонту оставшихся 103 МКД ведутся и будут выполнены до конца

тельные конструкции технического этажа, усилил железобетонные стойки и балки, заменил старое покрытие на новое, выполнив уклон к водосборным воронкам.

«Активно ведутся сейчас комиссионные приемки и других МКД в регионе после капремонта, — добавила Юлия Барсукова. — На днях были завершены работы по семи жилым объектам в ЗАТО Александровск. В 2021 году там были капитально отремонтированы одна крыша, один фасад и заменены внутридомовые инженерные сети в четырех домах. Все работы выполнены в срок». Кроме того, в ЗАТО Александровск еще продолжают работы на двух объектах. В Снежногорске подрядчик завершает ремонт крыши дома № 15 на улице Бирюкова, а в Полярном — капремонт фасада дома № 6 на улице Гаджиева.

струкций и смонтируют вентилируемый фасад. Таким образом Дом физкультуры обретет свой окончательный облик — пока он радует жителей и гостей города лишь главным фасадом. Всего капремонт обойдется в 15 млн рублей. Часть средств выделит из своего бюджета муниципалитет.

С прибавлением!

Разумеется, ведется в регионе и новое строительство. К примеру, в Мурманске в рамках нацпроекта «Демография» завершено строительство детского сада на 75 мест. «Госстройнадзор подписал заключение о соответствии объекта строительным нормам, — сообщил и.о. министра строительства Мурманской области Алексей Грачиков. — Возведение здания началось в июле 2020 года. Меньше чем за полтора года подрядчик демонтировал здание старого пожарного депо, а на его месте возвел современный детский сад с благоустроенной территорией». Площадь одноэтажного здания — почти 950 «квадратов». В нем будут работать четыре группы, одна из которых — ясельная (для малышей с шести месяцев) и одна — с круглосуточным пребыванием. Учреждение распахнет свои двери, как только будут оформлены все разрешительные документы.

В Минькино в рамках нацпроекта «Культура» продолжается строительство культурно-досугового центра. «Темпы возведения

такого значимого для жителей села здания культурно-досугового центра хорошие, — подчеркнул Алексей Грачиков. — Несмотря на то, что балки плит перекрытия пришли с Урала всего две недели назад, их уже уложили. Кроме того, подрядчик успел до снега завершить благоустройство прилегающей территории — отлиты все фундаменты под ограждение и опоры освещения, установлены сам забор и опоры освещения, выполнено асфальтирование и озеленение, а также установлены малые архитектурные формы». Сейчас подрядчик активно ведет работы по оштукатуриванию фасада с применением тепляков, монтирует кровельное покрытие, проводит внутренние электрические сети и вентиляцию. Все работы по возведению культурно-досугового центра должны быть завершены в декабре.

Кстати



SHUTTERSTOCK.COM

■ Несмотря на то, что Мурманская область — регион северный, и проблем со снегом там вроде быть не должно, тем не менее, в Кировске на днях введена в эксплуатацию система оснежения для горнолыжных трасс северного и южного склона горы Айкуайвенчорр. Новая система построена в рамках региональной программы «Развитие экономического потенциала и формирование благоприятного предпринимательского климата». Ее протяженность — 4,6 км, а площадь оснежения — 18,7 гектара, что позволит значительно продлить горнолыжный сезон в Кировске и привлечь в город еще больше туристов. Строительно-монтажные работы на объекте длились всего 10 месяцев.



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

года. В частности, полным ходом идет обновление домов в Оленегорске, где в рамках текущего краткосрочного плана проводится 29 видов капремонт в 11 МКД. «В частности, на 10 объектах часть работ уже завершена, — рассказала представитель областного Фонда капремонта. — На днях к приемке готовятся крыши дома № 7 на улице Мурманской, дома № 16 на улице Ветеранов и дома № 28 на улице Мира. Еще три крыши будут завершены в ближайшее время». На одной части объектов подрядчик заменил старое шиферное покрытие и шлаковый утеплитель на новые современные — минераловатный утеплитель толщиной 200 мм и кровельное покрытие из профлиста толщиной 0,7 мм. На другой — отремонтировал межпанельные швы и строи-

Согласно условиям контракта, все работы будут завершены в середине ноября.

«На сегодняшний день в Кольском районе работы по капремонту закончились в 17 МКД из 19 запланированных. В частности, приведены в порядок крыши шести домов в Шонгуе, Пушном, Мурманске, Коле и Туломе. Заменены шесть лифтов в трех домах в Мурманске и Коле, а также трубопроводы холодного и горячего водоснабжения в семи домах в Молочном», — рассказала Юлия Барсукова. Помимо жилья, «новое лицо» получают и соцобъекты. Так, решением губернатора Мурманской области Андрея Чибиса на ремонт фасада Дома физкультуры в Оленегорске выделено 14 млн рублей. На эти средства проведут капремонт ограждающих кон-



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

www.stroygaz.ru



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

Пора увидеть, куда идем!

Мнение мурманского строителя о том, как избавить отрасль от «случайных» людей



Александр РАЗУМОВ,
директор ООО «Апатитстрой»,
заслуженный строитель РФ

Перед тем как написать данную статью я проанализировал значительное количество информации — интервью в специализированных изданиях, доклады на конференциях, вопросы, обсуждаемые на встречах представителей строительной отрасли с чиновниками различных рангов (от местного муниципального уровня до правительства региона). И с грустью констатирую, что проблемы на протяжении более чем 20 последних лет одни и те же.

И главная из них — продолжающееся падение престижа профессии строителя. Как результат — сегодня в стройке наблюдается деградация профессионального уровня, как со стороны заказчика (администраций муниципалитетов, управляющих компаний и т.д.), так и со стороны подрядчика. Иногда, общаясь с теми, и с другими, ловишь себя на мысли, что все они на стройке — «случайные прохожие». Ведь строительство как таковое требует строгого соблюдения строительных норм и правил, ГОСТов и ТУ, а не «как хочу» или «как получится».

Ситуация в строительстве сейчас очень похожа на то, что произошло с системой российского образования. То есть и у нас стало значительно меньше практических занятий для получения опыта и навыков, слабеет базовая подготовка. Раньше, к примеру, был на стройке инженер-строитель, из которого вырастал прораб, начальник участка, главный инженер и руководитель подразделения. Для его роста работали институты повышения квалификации, как по месту жительства, так и централизованные при строительных вузах. А сегодня что? Одни менеджеры и управленцы кругом, да еще преимущественно без практики и опыта наставничества. Поэтому и сегодняшние названия должностей, их функциональные обязанности размыты, не несут четкого конкретного определения.

Такая же ситуация и с рабочими специальностями. Где сегодня маляры, штукатуры, бетонщики, арматурщики, плотники? Наши коллеги выпускают мастеров общестроительных работ. Необходимо вернуться к системе обучения строительным специальностям по образцу ПТУ и ССУЗов СССР с регулярным повышением квалификации.

Следующая проблема — ценообразование. Нет единой системы. Одни применяют ТЕРы, другие — ФЕРы, у всех различные базы составления смет, не учитываются своевременно стоимость материалов, расходы на банковские гарантии, проценты на привлечение промежуточного фи-



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

нансирования. И это, не говоря уже о понятии «предпринимательский доход», которое вовсе отсутствует в структуре цены. Поэтому и необходимо изменение правил проведения торгов на выполнение строительных работ. При этом качество и его технические аспекты должны быть приоритетом при реализации того или иного проекта. Стоимость работ — безусловно, важный параметр, но он должен быть вторичным и не браться в расчет при невозможности обеспечения надлежащего качества и условий. Сложилась ситуация, когда побеждают в тендерных торгах организации, дающие низкую цену по лоту, практически без опыта работы, без квалифицированных кадров и нового технологического оборудования. Себестоимость ряда работ и материалов исходно планируется критически низкой, для их выполнения невозможно закупить материалы подходящего качества, требуемое оборудование, оснастку или просто привлечь соответствующих задаче специалистов.

Обо всем этом можно, конечно, продолжать и дальше рассказывать на конференциях, проводить совещания, обсуждать. Такая «говорильня» длится уже долго, но хочется наконец-то перейти от стадии выживания к развитию.

Скажу более конкретно — отрасли остро нужны мораторий на непрерывные реформы и изменение правил ведения бизнеса; уменьшение налогового бремени на подрядчиков (в том числе проектировщиков); облегчение условий для участия в госзакупках (в части банковских гарантий, страхования ответственности подрядчика и т.п.). Необходимо начинать действовать — создавать на областном уровне координационные советы, на местах (в городах и районах), объединять профессионалов и совместно с местными властями, руководителями крупных градообразующих предприятий помогать строителям работать.

Неконечная ОСТАНОВКА

Как СРО помогает строителям работать на севере



Вячеслав ПРИДАТЧЕНКО,
директор Ассоциации «Жилищно-строительное объединение Мурманска»

Строительство — одна из важнейших отраслей экономики Мурманской области. Регион находится за полярным кругом. Местные стройкомпании работают в условиях вечной мерзлоты, короткого и дождливого полярного лета, болотистой почвы и сложных скальных грунтов. Безусловно, все эти факторы накладывают отпечаток на особенности проведения строительных работ.

Кроме этого, Мурманская область является «конечным пунктом» — «поезда дальше не идут». Своих предприятий, производящих строительные материалы, в регионе очень мало. Соответственно, стоимость и сроки поставки стройресурсов являются дополнительными факторами, осложняющими работу строителей на севере. Облегчить их бремя, поддержать бизнес и призвана наша Ассоциация «Жилищно-строительное объединение Мурманска», созданная 29 мая 2009 года. На сегодняшний день она объединяет 267 предприятий строительного сектора и является крупнейшей и старейшей отраслевой саморегулируемой организацией (СРО) на территории Мурманской области.

Особенно пригодилась строителям помощь «Мурмана» в этом году. 2021-й год на фоне пандемии и роста стоимости стройматериалов поставил перед отраслью серьезные вызовы. Чтобы ответить на них, 29 октября по инициативе Ассоциации и во взаимодействии с руководством Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и правительством Мурманской области прошел специальный семинар-совещание по вопросам ценообразования в строительстве. В ходе мероприятия члены СРО получили все необходимые разъяснения от представителей органов исполнительной власти и экспертов. Благодарны саморегуляторы и правительству РФ, и губернатору Мурманской области за то, что достаточно оперативно были приняты акты, позволяющие пересмотреть стоимость государственных и муниципальных контрактов.

А с чем сегодня сталкиваются мурманские строители при исполнении договорных обязательств? В первую очередь с ошибками в проектах. От этого напрямую зависит вся стройка — сроки, экономика, качество. И если у подрядных организаций регулярно повышение квалификации является обязанностью, то значит, и заказчики тоже должны регулярно повышать свой профессиональный уровень, особенно в вопросах разработки заданий на проектирование, в оценке применяемых в проектах технических решений. С этой целью НОСТРОЙ совместно с МГСУ при поддержке Минстроя России создали Школу заказчиков, в которой представлено несколько блоков, ориентированных на муниципальных и региональных заказчиков. Со своей стороны, Ассоциация «Жилищно-строительное объединение Мурманска» предложила рассмотреть возможность направления мурманских заказчиков на обучение. При этом мы готовы взять на себя организацию этого процесса.

Еще одна особенность Мурманской области — это горно-рудные компании. Строительные компании, работающие на этих предприятиях, являются узко специализированными и привязанными к одному предприятию, чем пользуются их заказчики. По нашему мнению, бесправное положение строителей, работающих с частными горнорудными предприятиями, обусловлено несовершенством законов. Ведь ФЗ-223, по которому и работают частные компании, позволяет заказчику очень много вольностей. В связи с этим мы считаем, что настало время выстроить более четкие рамки, регулирующие отношения подрядчика и частного заказчика. Как никогда назрела и необходимость принятия закона об особом положении северных территорий, и главное — о людях, которые здесь живут.



MINSTROY.GOV.MURMAN.RU

www.stroygaz.ru

МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

«Ювелирная» работа

ООО «ФАРН»: гарант качества и безопасности буровзрывных подрядов

Владимир АНДРЕЕВ

Компания «ФАРН» была образована в 1991 году. Костяк коллектива составили работники Союзвзрывпрома, который, как и многие другие организации бывшего СССР, поглотила стремительно меняющаяся экономика. Всего год понадобился молодому предприятию, чтобы встать на ноги: закупить оборудование, усовершенствовать технологии. Уже в 1992 году ООО «ФАРН» приступило к работе на объектах горнорудного гиганта — АО «Апатит». Поначалу компании поручили небольшие подряды на обогатительных фабриках АНОФ-2 и АНОФ-3, которые были с блеском выполнены. В 1994 году доверили более крупные объекты — карьер Расвумчоррского рудника. Обойтись своими силами «Апатит» тогда не мог, так как производство буровзрывных работ, которое велось в сложных горно-геологических условиях, оказывало сейсмическое воздействие на находящиеся рядом здания и сооружения комбината.

В дальнейшем послужной список «ФАРН» пополнился проектами федерального масштаба — работами на Земле Франца-Иосифа, на Саамском и Северном карьерах Кировского рудника АО «Апатит», участием в строительстве Мурманского транспортного узла. Пред-

метом особой гордости компании является доверие, оказанное АО «Апатит» в 2015 году, когда ООО «ФАРН» приняло на баланс их буровые станки с экипажами и выполняло работы по бурению взрывных скважин в карьерах Восточного и Центрального рудников, то есть осуществляло один из ключевых производственных процессов огромного предприятия самостоятельно. Кроме того, коллектив компании был задействован на строительстве заезда на месторождение АО «Апатит» — Ийюлитовый отрог. Буровзрывные работы велись в сложных горно-геологических и климатических условиях, заказчиком были определены очень сжатые сроки. Но и этот проект был выполнен строго по графику и с высоким качеством.

«Мы являемся надежным партнером многих крупных промышленных организаций, доказав на деле свои профессиональные возможности в выполнении поставленных заказчиком задач — от строительных работ до выполнения комплексов буровзрывных работ на объектах государственного значения, — рассказывает генеральный директор ООО «ФАРН» Максим Джидзалов. — Соответственно наша компания, как никто другой, осознает своевременность выполнения работ при обеспечении непрерывного производства в сложных горно-геологических и климатических условиях, при этом делает все для сохранения существующего штата работников, ремонтной базы, парка бурового и вспомогательного оборудования».

В числе заказчиков «ФАРН» такие гиганты, как АО «ФосАгро», АО «Карельский окатыш», АО «Ковдорслюда», АО «Ямалтрансстрой», АО «Стойленский ГОК», ООО «ИстернМайнингСервисес», ООО «Нитросибирь», австралийская международная корпорация «СиАй-Эс» и др. В строительстве особое место в ряду клиентов компании принадлежит Министерству обороны РФ. По заказу силовиков ООО «ФАРН» осуществило ликвидацию списанных боеприпасов Северного флота, вело строительство военных объектов в Мурманской об-



Кстати

В этом году ООО «ФАРН» уже также осуществляло не менее сложные буровзрывные работы — с укрытием взрываемой площадки для предотвращения разлета кусков скалы в траншее на горнолыжном комплексе «Большой Вудъявр» Северного склона города Айкуайвенчорр, для прокладки электрических сетей и водоснабжения на вершину горы. При этом в зоне ведения взрывных работ находились станции и линейные опоры пассажирских подвесных канатных дорог, а также застекленный панорамный ресторан и операторские. С целью предотвращения повреждений этих объектов применялся мелкошпуровой метод взрывных работ, а снижение сейсмического действия взрыва производилось за счет короткозамедленного взрывания.



МАКСИМ
ДЖИДЗАЛОВ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ООО «ФАРН»:

«Деятельность нашей компании была и остается одной из самых важных и нужных

Родине. Ставя амбициозные задачи, мы последовательно покоряем новые производственные высоты. Мы гордимся тем, что причастны к славному горняцкому труду»

Оксана САМБОРСКАЯ

Ассоциация строительных подрядчиков «Созидатели» — одна из самых молодых отраслевых саморегулируемых организаций (СРО) не только в Мурманской области, но и по всей России. Как СРО она была создана в 2017 году (регистрационный номер СРО-С-289-26092017). При этом поддержку местным строителям «Созидатели» оказывают еще с 2008 года, работая в качестве некоммерческого партнерства. Только за последние четыре года мурманскому СРО удалось накопить компенсационный фонд возмещения вреда в размере 58,1 млн рублей и компфонд обеспечения договорных обязательств порядка 29,1 млн.

Сегодня в Ассоциацию входят более ста строительных компаний. Среди них подрядчики как из областной столицы, так и из других городов региона, таких как Кола, Кировск, Апатиты и т.д. Подобно другим СРО, Ассоциация почти полностью состоит из представителей частного бизнеса, большинство из которых — юридические лица, зарегистрированные в форме ООО. Членами СРО являются как старожилы стройотрасли региона — профессионалы своего дела, так и крупнейшие застройщики («МТП «Лавна», филиал компании «САРЕН Б.В.», «НОВАТЭК-Мурманск», «Велестрой Арктик» и др.), приходят и вновь создаваемые компании. Многие «созидательные» стройкомпании являются резидентами Арктической зоны РФ.

Деятельность «Созидателей» напрямую связана с защитой прав и интересов строите-

Созидательные процессы

Как мурманское СРО поддерживает местных строителей



лей региона, входящих в СРО. Руководство Ассоциации в лице директора Ирины Скоморочкиной и председателя Совета Виталия Меженкина активно взаимодействует с исполнительными органами Мурманской области, региональным министерством строительства, с Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ). С ними регулярно обсуждаются актуальные для мурманских строителей вопросы — ценообразование в строительной отрасли, северное удорожание проектов в области строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитал-

ласти и за ее пределами. Это направление занимает существенную часть портфеля заказов компании.

Также ООО «ФАРН» участвует в приоритетных для Мурманской области проектах. Так, по обращениям муниципальных властей ООО «ФАРН» проводило «ювелирные» взрывные работы в жилых районах ряда городов региона, ведь за плечами компании отличная школа буровзрывных работ, а на вооружении — современное оборудование и безопасные технологии. А приемлемые цены и гарантия качества выполняемых работ —

как раз те преимущества, которые помогают ООО «ФАРН» уверенно конкурировать на рынке.

Несмотря на пандемию, деятельность компании не прекращалась ни на один день. Работали в штатном режиме, максимально исключив возможность заболевания работников, придерживаясь всех необходимых санитарно-эпидемиологических норм и требований, что позволило удерживать высокие плановые показатели в рамках договорных отношений и сохранить коллектив в сложной экономической ситуации.

разработке стратегии развития областной строительной отрасли. «Созидателями» были подготовлены и направлены в региональный минстрой соответствующие предложения.

«Поддержка и развитие трудовых кадров для наших строек — еще одна из самых важных задач саморегулирования, — добавляет директор Ассоциации строительных подрядчиков «Созидатели» Ирина Скоморочкина. — Особенно сейчас, когда дефицит квалифицированных специалистов ощущается наиболее остро».

СРО является организатором двух областных строительных конкурсов. В рамках одного из них ежегодно определяется «Лучшая строительная площадка Мурманской области» (в конкурсе уже успело принять участие свыше 30 стройплощадок). Второй является региональным этапом национального конкурса «Строймастер». В ходе этих состязаний, прошедших весной 2021 года, определились лучшие в регионе сварщики, штукатуры и каменщики. Мероприятие прошло при поддержке областного министра, Мурманского строительного колледжа им. Н.Е. Момота и НОСТРОЙ. По результатам регионального этапа двое специалистов достойно представляли Мурманскую область на всероссийском уровне. Это Екатерина Соколова (ИП «Доманевский В.В.»), занявшая второе место на окружном этапе конкурса профессионального мастера «Строймастер» в номинации «Штукатур» и Богдановский Алексей (ООО «Север-Промонтаж»), который, несмотря на свой юный возраст, дошел до финала конкурса в номинации «Сварщик».

ного строительства, инженерно-техническое обеспечение земельных участков на стадии проектирования строительства, расчет затрат при определении стоимости строительства и многие другие.

В зоне повышенного внимания СРО — оптимизация системы закупок (внешнее финансирование, предложения по изменениям в ФЗ-44, связь с банками), возможности региональной нормативной базы, актуализация опыта других субъектов.

С этой целью Ассоциация принимала активное участие в работе круглых столов по

Светлана СМЕРНОВА

На строительном рынке Северной столицы набирает обороты новый тренд — местные застройщики все чаще создают собственные управляющие компании (УК). Что это — простой бизнес-интерес или повышенная ответственность перед покупателями после сдачи дома? Ответ на этот вопрос эксперты искали на круглом столе, прошедшем в рамках XIV конкурса «Доверие потребителя» рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По словам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, на карте Петербурга есть несколько районов, где наиболее активно проглядывается эта тенденция, — Красносельский, Невский и Приморский. Примечательно, что по итогам первого полугодия 2021 года больше половины новых предложений в сегменте «комфорт» также пришлось как раз на эти территории. Вот только через несколько лет после сдачи в эксплуатацию эти кварталы могут выглядеть уже по-другому.

«Как только дома заселяются, сразу возникают проблемы, — отмечает генеральный директор компании «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная. — Жители могут выбросить в канализацию строительный мусор, и возникают засоры. Кабины лифта с дизайнерской отделкой становятся объектами настенных росписей, а почтовые ящики царапают, чтобы проверить их на прочность, ландшафтный сад на крышах перестают поливать, и он погибает, владельцы квартир могут остеклить балкон на собственный вкус и испортить фасад дома».

В свою очередь заместитель генерального директора компании «ЛенРусСтрой» Максим Жабин уверен, что «таблетка», которая могла бы решить все проблемы эксплуатации построенных жилых комплексов, — это создание застройщиком собственной УК. По его словам, одним из доводов в пользу этого решения стал замер индекса лояльности клиентов, показавший, что через полгода после заселения в новые дома этот индекс падает вдвое. Причина — недовольство работой УК. «Если проблеме нельзя победить, то надо возглавить борьбу с ней и менять систему изнутри, — уверен застройщик. — В чатах и соцсетях общаться с жильцами непродуктивно и порою деструктивно. Для нас реагировать на жалобы клиентов — норма. Почему этого не делают УК? Не знаю. Поэтому мы тоже приняли решение и будем создавать собственную УК».

При этом, по мнению экспертов, покупатели, приобретая новые квартиры, чаще всего и сами забывают о том, что они тоже должны нести ответственность не только за свое жилье, но и за сохранность общедомового имущества. «Мы пытаемся объяснить нашим клиентам, что теперь это их собственность, но пока это получается плохо, — сетует Мария Черная. — Тем более, что и профессиональных УК, ко-



Кто в доме главный? Зачем петербургские застройщики переквалифицируются в управдомы?



АЛЕКСАНДР АРСЕНЬЕВ,
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ,
РУКОВОДИТЕЛЬ
ДИВИЗИОНА
«УСЛУГИ ДЛЯ
ПРОЖИВАНИЯ»
КОНЦЕРНА ЮИТ:

«Для девелоперов есть и еще один аргумент

в пользу создания собственной УК — это повторные покупки. Когда клиент через 5-7 лет задумается о приобретении нового жилья, то качественное обслуживание недвижимости сыграет большую роль в его выборе»

торые бы переняли эстафету у застройщика и стали содержать дом в порядке, в городе мало. В Петербурге этот вид бизнеса развит слабо».

По статистике в год в Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) Санкт-Петербурга от горожан поступает порядка 50 тыс. обращений в связи с плохой работой УК. По этой причине, еще недавно отвечая на вопрос, кто в доме хозяин, многие разводили руками — да никто! И вот в этой связи на рынке появился новый тренд: многие застройщики, чтобы потом не наблюдать, как их дома разрушаются от неправильной эксплуатации, а жильцы жалуются, что от бывшего комфорта после первого года жизни в новостройках не остается и следа, стали создавать собственные УК.

Так, например, группа компаний RBI в прошлом году создала школу управляющих, которых затем направляет на работу на свои объекты. «Через год обучения из нее выходят уже не просто специалисты-«технари», досконально разбирающиеся в вопросах эксплуатации и управления, а люди, обладающие необходимым набором soft skills, — уверенные в себе, умеющие общаться с жильцами, отрабатывать обращения, работать в чатах объектов. У людей появились блеск в глазах и желание работать», — рассказывает генеральный директор УК «Управление комфортом» (входит в RBI) Игорь Синькевич, добавляя, что специалистам его УК запрещено отвечать на жалобы жильцов словами о том, что эта проблема не решается, поскольку «так построил застройщик», а застройщику запрещено говорить о том, что они ничего не могут сделать, так как «все сделано по проекту». Будущих управляющих многоквартирных домов учат, что вместо отговорки жильцы ждут от них реальных дел.

Своих жильцов после сдачи дома в эксплуатацию «не бросает» и Группа «Эталон». По словам заместителя генерального директора по общестроительным работам и благоустройству АО «Сервис Недвижимость» («управляющая дочка» застройщика) Романа Демченко, в домах «Эталона» сегодня проживает около 3 млн человек, и УК, созданная девелопером, общается с ними ежедневно в режиме онлайн. Для удобства жителей разработано мобильное приложение, позволяющее передавать показания приборов учета, оплачивать жилищно-

коммунальные услуги, выбирать и заказывать дополнительные услуги, общаться с УК в чате и в соцсетях.

«Хороших УК, не связанных с застройщиками, на рынке определенно дефицит, поэтому последние и стремятся сами создавать УК, предлагая лучшее качество», — считает вице-президент, руководитель дивизиона «Услуги для проживания» концерна ЮИТ Александр Арсеньев. По его словам, удовлетворенность жильцов УК напрямую влияет на удовлетворенность застройщиком — и наоборот. Так, например, после того, как в ЮИТ всеми работами по исполнению гарантий стала заниматься собственная УК, снизился срок выполнения гарантийных заявок, выросла удовлетворенность клиентов.

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга Юрий Кузин не отрицает, что УК, созданная тем или иным застройщиком, имеет ряд преимуществ. Но считает логичным, если бы она не просто получала под свое управление новостройки, а участвовала в конкурсах за право их обслуживать. «Хотелось бы, чтобы конкуренция на этом рынке была по-настоящему честной, и чтобы рынок развивался», — резюмировал чиновник.

Кстати

■ В настоящее время Российская гильдия управляющих и девелоперов (РГУД) разрабатывает классификацию обслуживания многоквартирных домов. Цель проекта — повышение грамотности населения, формирование рынка услуг в сфере ЖКХ. Для разработки документа создана рабочая группа, куда вошли представители ведущих застройщиков и УК Санкт-Петербурга. Эксперты считают, что эта инициатива в скором будущем даст ответ на главный вопрос, кто в доме хозяин.

Издается с апреля 1924 года

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020

Строительная газета НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ЖКХ

Хозяйский подход

Учебный курс ИЭГ поможет жителям грамотно отремонтировать свои многоэтажки

Алексей ЩЕГЛОВ

Специалисты Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) готовятся приступить к реализации проекта «Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД): учимся правильно считать предстоящие расходы». Он подготовлен с использованием средств Фонда — оператора президентских грантов по развитию гражданского общества и нацелен на то, чтобы научить общественников из некоммерческих организаций (НКО) методически правильно подходить к управлению работами по капремонту в жилом секторе. Участники проекта получают знания, как грамотно распланировать и организовать финансирование ремонта в МКД со спецсчетом, их знакомят с лучшими практиками в этой сфере, снабдят методическими рекомендациями по взаимодействию с управляющими компаниями (УК) и подрядными организациями.

Ранее проведенное экспертами ИЭГ исследование показало, что ремонты, при которых задействованы спецсчета, реализуются только в 13,21% от числа МКД, включенных в региональные программы. А в целом по стране за период с 2015 года до середины 2020 года доля МКД со спецсчетами увеличилась только на 5%. Этого явно недостаточно, так как в идеале именно жители должны стать основными заказчиками и контролерами ремонтных работ.

Проект ИЭГ призван продемонстрировать преимущества хозяйского отношения к недвижимости, показать всем заинтересован-



ТАТЬЯНА ЛЫКОВА,
ГЛАВНЫЙ
СПЕЦИАЛИСТ
ФОНДА «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»:

«Мы научим активистов ТСЖ, ЖКС и Советы МКД со спецсчетами

рассчитывать расходы на капремонт, правильно планировать работы, исходя из приоритетов и своих финансовых возможностей, обращаться за кредитами и государственной финансовой поддержкой, строить финансовые отношения с жителями и исполнителями капремонта»

ных жителям, что лучше взять организацию ремонта в доме в свои руки, чем доверять этот процесс сторонним структурам. В этих целях экспертами ИЭГ создано большое количество материалов, которые исчерпывающим образом освещают наиболее важные моменты организации капремонтов в МКД.

«Нами подготовлены уникальные компьютерные финансовые модели, которые предназначены в помощь домовым жилищным активам и НКО в качестве практического инструмента планирования капремонта, а также другие учебные материалы, в которых аккумулирован большой объем информации по наиболее актуальным вопросам, которые возникают в ходе реализации работ в домах», —

рассказала директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ Ирина Генцлер.

Участники «живых» интерактивных семинаров, вебинаров и тренингов знакомятся с тем, как спрогнозировать накопления и расходы при разных способах проведения капремонта, определить приоритетность выполнения работ, рассчитать объемы взносов, привлечь дополнительные источники финансирования, спланировать ремонты и их финансирование на ближайшую и длительную перспективу. В дальнейшем окончившие учебный курс активисты НКО смогут в свою очередь стать профессиональными экспертами в сфере капремонта и будут передавать свои знания жителям на местах.

Информация о запуске такого проекта уже вызвала живой отклик во многих субъектах. По плану семинары предполагается провести в 15 городах. НКО из шести российских городов (Ижевска, Калининграда, Кирова, Ростова-на-Дону, Самары, Москвы) уже заявили о готовности оказать ИЭГ помощь в организации обучения в своих населенных пунктах.

Изначально планировалось, что первые семинары в рамках проекта пройдут в ноябре-декабре 2021 года. Но усиление пандемии внесло свои коррективы в график работы. На состоявшемся недавно в ИЭГ совещании с участниками проекта было принято решение приступить к занятиям после новогодних праздников.

По высшему классу

На энергоэффективные дома приходится уже четверть индустриального строительства



Сергей ВЕРШИНИН

Анализ проектных деклараций застройщиков в системе «НАШ.ДОМ.РФ» показывает, что почти каждый пятый возводимый сейчас в России многоквартирный дом имеет наивысшие классы энергоэффективности — А, А+ и А++. Так, по состоянию на 1 октября к энергоэффективному строительству относилось 2,2 тыс. домов (23% всех строящихся жилых объектов) площадью 26,4 млн кв. метров (27% общего портфеля строительства).

«Мы видим, что энергоэффективное строительство в стране становится все более востребованным, — рассказывает руководитель аналитического центра финансо-

вого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг. — Только с начала этого года его доля в «метраже» выросла с 24% до 27%. А в структуре новых проектов, запущенных застройщиками с января, «энергоэффективная» доля еще выше — почти 30%. Это значит, что на рынке растет понимание важности энергосберегающих технологий в жилищном строительстве. Такие дома комфортнее, современнее, лучше сберегают тепло и электроэнергию, а значит, позволяют гражданам существенно экономить на коммунальных платежах. Дальнейшее развитие энергоэффективного строительства позволит снизить расходы на эксплуатацию жилищного фонда, лучше сберегать энергоресурсы страны, умень-

шить выбросы парниковых газов в атмосферу и в целом повысит эффективность строительного комплекса и всех смежных отраслей».

Больше всего энергоэффективного жилья сейчас строится в Москве и Подмосковье — 6,9 и 3,5 млн «квадратов» соответственно. На эти два региона приходится 39% всего строящегося энергоэффективного жилья в России. По доле энергоэффективного жилья в объеме регионального строительства лидируют Амурская (76%) и Пензенская (69%) области.

Среди застройщиков больше всего проектов с наивысшими классами энергоэффективности у групп компаний «ПИК» (4,7 млн кв. метров), «Донстрой» (820 тыс. кв. метров) и «Инград» (743 тыс. кв. метров). При этом у трех застройщиков — «Территория жизни», «Монолитхолдинг» и «Пионер», входящих в число 20 компаний — лидеров по энергоэффективному строительству, — таковым уже является весь текущий девелоперский портфель.

Вместе с тем, по словам Михаила Гольдберга, потенциал энергоэффективного строительства в России еще предстоит раскрыть по-настоящему. Для сравнения — в Великобритании в прошлом году к высоким классам энергоэффективности относились более 80% всех построенных домов.

Справочно

Основанием для отнесения домов к тому или иному классу энергоэффективности является свод правил СП50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003». Для определения класса считают, на сколько расчетный (или фактический) расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания отличается от нормируемого. Если расчетный расход ниже на 40-50%, то строящемуся зданию присваивают класс А, если на 50-60% — класс А+, если на 60% и более — класс А++.

МКД отправят на осмотр

В столице создают систему мониторинга техсостояния домов

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале ноября правительство Москвы утвердило постановление № 1713-ПП, регламентирующее сроки, порядок и прочие аспекты контроля за состоянием основных конструктивных элементов многоквартирных домов (МКД). Полученные в ходе такого мониторинга технические данные и параметры, а также информация о выполненных в МКД капитальных ремонтных работах будет накапливаться в городском банке данных (ГБД), а в дальнейшем использоваться в том числе в целях установления экономического обоснования размера взносов на капремонт.

Плановые обследования МКД сотрудники столичных органов жилищной инспекции проводят не реже одного раза в пять лет. Если же дома находятся в предаварийном состоянии, то их будут inspectировать чаще — не реже одного раза в три года. Непосредственно само обследование включает как визуальный осмотр домов и их конструктивных элементов и инженерных систем, так и при необходимости детальное изучение с использованием соответствующих инструментов и технических средств. По результатам каждого обследования составляется отчет с фотофиксацией результатов. Мониторинг осуществляется поэтапно, продолжительность каждого из этапов рассчитана на пять лет с учетом равномерного распределения обследований по районам административных округов. Это позволит последовательно включить в календарь таких проверок все без исключения МКД в Москве.

К обследованиям домов могут привлекаться специализированные организации. Их отбор производится путем проведения открытого конкурса на право заключения госконтрактов.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



ПРЕСС-СЛУЖБА Губернатора Волгоградской области

Больше метров, хороших и разных

При строительстве нового жилья в Волгоградской области не забывают про инфраструктуру и дольщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

К середине осени в Волгоградской области из планируемых на 2021 год 795 тыс. кв. метров нового жилья введено в строй 501,7 тыс. «квадратов» жилой недвижимости. Это на 9% больше прошлогодних результатов.

В частности, к октябрю в регионе профессиональными застройщиками было сдано в эксплуатацию 60 многоквартирных домов (МКД) общей площадью свыше 230,6 тыс. «квадратов». Из них 52 МКД (103 тыс. кв. метров) были построены с использованием счетов эскроу. В общей сложности, по информации комитета строительства Волгоградской области, на систему проектного финансирования, ставшую обязательной в

стране с 2019 года, перешли 20 застройщиков региона.

Сегодня в области строится еще 180 домов (в том числе 55 МКД на 281,7 кв. метров — по новой финсхеме), ввод которых обеспечит еще более миллиона «квадратов» жилой площади.

Что касается частного сектора, то здесь с января по сентябрь 2021 года населением было построено более 271,1 тыс. кв. метров, что на 16% превышает прошлогодние показатели области.

Кроме того, регион использует все возможности для решения поставленной Президентом РФ Владимиром Путиным задачи по защите прав обманутых дольщиков. Разработаны и применяются эффективные практики, включая законодательные, направленные на поддержку добросовестных

застройщиков и самих дольщиков. В целом этот комплекс мер позволил добиться значительных результатов: с 2014 года в области восстановлены права 8700 семей, завершено строительство 91 многоквартирного долгостроя. Успешный опыт региона даже высоко оценил заместитель генерального прокурора РФ Андрей Кикоть. Однако губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров настоятельно рекомендовал своим подчиненным не расслабляться и восстановить права всех обманутых дольщиков в ближайшие два года.

Особое внимание в области уделяется и строительству сопутствующей инфраструктуры. Так, с 2016 по 2020 год региону на реализацию программы «Стимул» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» из всех уровней бюджета было выделено более 2,13 млрд рублей. Это позволило построить четыре детских сада на 880 мест, десять автомобильных дорог общей протяженностью почти 10 км в шести крупных микрорайонах комплексной застройки Волгограда и Волжского, а также возвести школу на 800 мест.

С 2021 по 2024 год сумма федеральной поддержки региону увеличена более чем в два раза — таким образом в Волгоградскую область поступит 4,2 млрд рублей. Эти средства позволят построить еще 25 объектов инфраструктуры в десяти жилых комплексах Волгограда, в которых будет обеспечен ввод 600 тыс. «квадратов» жилья.

Кстати

■ Дополнительные возможности для строительства жилья, переселения граждан из аварийных домов Волгоградской области также даст соглашение, подписанное между Фондом содействия реформированию ЖКХ и региональной администрацией.

Вложиться в историю

В Ростове Великом будет реконструирован исторический центр

Евгений ТОРГАШОВ

В Ярославской области разработаны большие планы по реконструкции исторического центра Ростова Великого, имеющего более чем тысячелетнюю историю. В частности, в городе планируется отремонтировать дома и дороги, заменить инженерные коммуникации, заново обустроить места отдыха и общественные пространства, отстроить новые здания для расширения туристической инфраструктуры.

Финансирование намечено из трех источников. 1,65 млрд рублей поступят от частного инвестора в рамках соглашения, подписанного правительством области и ростовским ООО «Вояж», занятым в сфере музейного и гостиничного бизнеса. 2,3 млрд рублей будут предоставлены банком БРИКС. Кроме этого, 1,3 млрд рублей составит привлекаемый местными властями бюджетный инфраструктурный кредит, который будет направлен на реконструкцию улиц с заменой коммунальных сетей, обустройство общественных пространств и парковой зоны «Зеленое полукольцо», реконструкцию магистралей по направлениям на Москву и Ярославль.

Как отметил временно исполняющий обязанности губернатора Ярославской области Михаил Евраев, такая сумма средств, выделяемых на реконструкцию и благоустройство, беспрецедентна для Ростова Великого. Центром проекта станет красивейший Ростовский кремль, известный широкой публике по знаменитой кинокомедии «Иван Васильевич меняет профессию». В его ансамбль входит несколько десятков зданий. Их подсветка будет осуществлена за счет средств банка БРИКС, как и реконструкция набережной озера Неро с капитальным ремонтом канализационных сетей в прибрежной зоне.

Завершить проект планируется до конца 2024 года. По словам Михаила Евраева, региональная власть будет контролировать его реализацию на всех этапах.

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

29 марта – 1 апреля 2022
Россия, Москва, Крокус Экспо

mosbuild.com

Получите бесплатный билет на выставку MosBuild 2022 по промокоду: **MAGAZINE**

>70 000

посетителей из 82 регионов России

1 200

участников из 40 стран

MosBuild – самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов и оборудования. Обязательный элемент выставки с 2012 года. Частичка выставки MosBuild 2022.

ЕДИНСТВЕННАЯ В РФ
МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПРЕМИЯ В СФЕРЕ
ДЕВЕЛОПМЕНТА

9 декабря
2021

PROESTATE
& TOBY
AWARDS
2021

60
НОМИНАЦИЙ

СТАНЬТЕ
ЗОЛОТЫМ СТАНДАРТОМ
ДЕВЕЛОПМЕНТА

При поддержке

АРХИТЕКТУРА

Строителей за парту



Copenhagen International School (Копенгаген, Дания) — показательный пример устойчивого развития с солнечными батареями на фасаде как часть архитектурной концепции. Внутреннее пространство школы поделено в соответствии с потребностями определенной возрастной группы учащихся — фойе, спортивные помещения, библиотека и мастерские.

Как сделать так, чтобы образовательные учреждения «заиграли новыми красками»?

Константин ЛАВРОВ

Мы живем в эпоху стремительных изменений всех сфер нашей жизни. Архитектура как непосредственно связанная с городом и человеком специальность не может не реагировать на подобное развитие событий. Однако изменения происходят не быстро, что особенно заметно на примере образовательных учреждений. Чуть лучше ситуация с частными школами, но их не так уж много, в особенности тех, у кого есть специально построенные здания. Здесь ситуация несколько лучше. Для заказчика есть два пути — найти архитектурное бюро и довериться ему или запустить архитектурный конкурс, где ты можешь четко сформулировать определенные рамки и свое видение. Такая практика позволяет привлечь иностранные бюро с релевантным опытом, а также дать возможность российским командам объединиться с ними в консорциумы, что помогает развивать отрасль внутри страны.

Идей хватает

Недавний пример — конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции образовательного центра «Летово» в Москве. На этом примере видно, какие существуют сейчас тренды в проектировании образовательных учреждений и в каких условиях, возможно, будут учиться наши дети лет через 10.

«Среди немногих наших частных школ большинство работает по классической фронтальной модели, когда ученики слушают учителя в классе, сидя перед ним рядами», — рассказывает руководитель проектов компании Citymakers (оператор конкурса) Александр Зальцман. При этом в мире есть много интересных идей по организации учебных пространств. Например, в школах, спроектированных Fielding International (один из финалистов конкурса, автор проекта Международной школы в Казани), зачастую школьный класс привязывается к отдельной «групповой ячейке» — как в детсаду, но без кроваток. В такой ячейке есть пространства для общеклассных уроков, отдельные зоны для работы в группах и даже зоны для индивидуальных занятий.

Модельный подход

Данная практика применяется уже во многих образовательных учреждениях, таких, например, как Primary School Gartenhof (Альшвилль, Швейцария). Там здание школы располагается между двух улиц, при этом не делит пространство, создавая центр притяжения для всего сообщества. Внутренний двор организован так, чтобы свет и воздух проникали как можно глубже в здание корпуса, появляется



больше дополнительных учебных пространств. Крытое структурное пространство «мост» на первом этаже — место для общих встреч, общие комнаты, библиотека, учительская, столовая, спортзал, в каждом классе — кабинеты для групповой работы.

Сегодня, по словам Александра Зальцмана, современный мировой подход к образовательным пространствам противопоставляет себя фронтальной образовательной модели класса. Этот подход реализуется в некоторых европейских образовательных системах (например, подходы Монтессори и Реджио) и авторских образовательных моделях.

Ключевым отличием школ нового типа является рассадка в классах, она может быть разной: фронтальной, круговой, офисной (в зависимости от метода работы преподавателя). Все пространства школы рассматриваются как потенциально образовательные. Уроки могут проходить где угодно — от спортзала до коридора. Максимальная гибкость использования пространств школы для занятий позволяет не слишком сильно раздувать параметр приведенной площади школы на ученика, который растет в частных школах и вызывает риск неэффективного использования пространства — с точки зрения экономики всего проекта.

Постучать по дереву

На Западе, особенно в Скандинавских странах, более мягкие нормы по использованию дерева в отделке и конструкциях зданий, поэтому очень часто школы деревянные. Внимательно здесь относятся к использованию цвета в интерьере: некоторые современные школы создают нейтральную цветовую среду, другие предпочитают цвет в отделке интерьера — на-



В здании **Kalasatama School and Day Care** (Хельсинки, Финляндия) расположены школьные парты и пространственное решение приближают учеников к учителю, окружающая среда создает стимулы и поощряет интерактивность. Идея обустройства и дизайна школы заключается в создании духа общности и развитии социальных навыков. В здании предусмотрены столовая, библиотека, трансформируемые помещения для занятий.

сыщенные цвета используются в зонах физической активности, пастельные — в местах, предназначенных для учебы, чтения или отдыха. Школа не стремится изолировать класс от окружения и мира, как это делает классическая школа. Классы могут иметь стеклянные стены, через которые видно перемещающихся по коридору людей, а также могут иметь большие поверхности остекления, открывающие виды на природу.

Можем же...

Российские частные школы (Сколково, Летово, Международная школа в Казани) — редкие проекты, в которых реализуются указанные принципы. Кроме того, удивительно видеть первые ростки изменений — недавно школа-пансионат Летово для одаренных старшеклассников неожиданно для всех получила звание второй в мире школы по рейтингу International Baccalaureate. Подобные победы, архитектурные конкурсы и новые реализованные проекты школ показывают «как можно» и дают надежду, что современные архитектурные практики и сфера образовательных учреждений «заиграют новыми красками».



Здание **Mosfellsbær Preperatory High School** (Мосфелдльсбайр, Исландия) вписано в ландшафт окрестностей, повторяет форму холмов. Материалы, используемые в отделке и интерьере школы, подобраны в соответствии с необходимым эффектом поглощения звуков от прилегающей автомобильной трассы. Гибкость и новаторские методы обучения являются руководящими элементами дизайна внутренней структуры здания. Прогулочный пандус на крыше, пространство для мероприятий и выставок, в здании четыре академических отсека, один научный и один художественный, библиотека.

АРХИТЕКТУРА

Александр РУСИНОВ

Расходы на сохранение, ремонт и реставрацию объектов культурного наследия (ОКН) в Новосибирской области в 2021 году сократились десятикратно. При этом памятники по-прежнему тщательно защищают от поползновений застройщиков, а на главном в регионе ОКН собираются укрепить уникальный бетонный купол.

«Вынуждены уступать свои лимиты на борьбу с COVID-19...»

По оценке начальника Государственной инспекции по охране ОКН Новосибирской области Елены Медведевой, 2021-й год для сферы охраны объектов историко-культурного наследия выдался сложным: фактические затраты на ОКН по итогам января-октября упали по сравнению с аналогичным периодом 2020 года почти в 10 раз. «Не смогу назвать точные цифры, но порядок такой — в прошлом году было истрачено ориентировочно 300 млн рублей, в этом — только 30, — сообщила она «Стройгазете». — К сожалению, сегодня и мы, и многие другие сферы вынуждены уступать свои лимиты на борьбу с COVID-19, деньги уходят в резервный фонд правительства».

Как результат оставшиеся скудные ресурсы пришлось сосредоточивать на ремонте, поддержании техсостояния лишь ограниченного числа наиболее значимых объектов. По информации Елены Медведевой, среди прочего в 2021 году должны быть закончены реставрационные работы на Соборе Святой Живоначальной Троицы в Кольвани. За три года из средств бюджета, из резервов РПЦ на эту работу было истрачено около 70 млн рублей.

Менее удачна судьба памятника конструктивизма «Дом с часами» (на фото сверху) на Красном проспекте в Новосибирске. По оценке генерального секретаря российского отделения международной организации по документации и консервации зданий, достопримечательных мест и объектов градостроительства Досомото Николая Васильева, этот объект входит в двадцатку лучших конструктивистских зданий жилой типологии в РФ, и сегодня, несмотря на некоторые утраты, этот дом сохраняет единство архитектурного замысла, цели и функции. Пока выделяемых средств бюджета не хватает даже на выполнение комплексного проектирования предстоящих ремонтно-реставрационных работ. Но в будущем году при поддержке новосибирского губернатора на проект все же должно быть выделено 11 млн рублей. Наличие готового проекта откроет для собственников «Дома с часами» возможность привлечь для привнесения объекта в достойное состояние средства из Фонда капитального ремонта.

Елена Медведева подчеркнула, что проблема недофинансирования капремонтов архитектурных памятников, которые являются действующими многоквартирными домами (МКД), распространена не только в Новосибирской области, но и в целом по России. «Из-за этого заказчики капремонтов вынуждены отказываться от многих важных видов работ при ремонте исторических домов», — посетовала Елена Медведева.

Этой проблемой уже заинтересовался Совет Федерации РФ. Прошло несколько совещаний на данную тему. В результате разработан законопроект, который в настоящее время находится на рассмотрении в Госдуме и предусматривает внесение поправок в закон «Об объектах культурного наследия...» (ФЗ-73) и Жилищный кодекс РФ. Изменения упрощают административные процедуры, регламентирующие работы на МКД-памятниках. Отчасти они должны облегчить и привлечение финансирования.

Ведомственный подход

«За год наша инспекция рассматривает 10-15 проектов (капитальных ремонтов на объектах наследия), представляемых разными организациями, — рассказала Елена Медведева. — К сожалению, их качество оставляет желать лучшего. Как правило, согласовываем проектную документацию только со второго раза, после внесения корректировок». Одна из



Хранить вечно

Денег новосибирским реставраторам на ОКН выделяется все меньше, а забот — не убавляется

главных причин в том, что из-за заниженной оценки проектных работ на соответствующие конкурсы выходит мало претендентов-подрядчиков, число которых и так ограничено объектным лицензированием Минкульта РФ.

Стараясь решить эту проблему, Госинспекция по охране ОКН часть проектных работ выполняет за счет внутренних ресурсов, силами подведомственного Центра по сохранению объектов историко-культурного наследия НСО. «В этом году мы заканчиваем проект ремонта и реставрации памятника «Лавка купчихи Смирновой» в Сузунском районе», — привела пример такой работы Елена Медведева.

Существенным резервом, позволяющим компенсировать нехватку целевых средств на восстановление и ремонт исторических зданий, является включение такого ремонта в ведомственные программы. К примеру, некоторые здания действующих больниц и поликлиник являются признанными памятниками истории и архитектуры, и финансирование их ремонта можно обеспечивать по программам федерального Минздрава. Эта работа в Новосибирской области уже ведется.

Уроки «Металлиста» и «Первомайского»

В сентябре 2021 года в регионе был создан важный прецедент, о котором нужно помнить всем застройщикам, приобретающим земельные участки со старыми и уже как будто никому не нужными сооружениями «под снос». Речь идет о неожиданном итоге шумевшего спора об исторической значимости здания бывшего советского кинотеатра «Металлист» в Новосибирске, который собственник площадки даже начал сносить, но был остановлен активистами-общественниками.

«На протяжении двух лет продолжались судебные разбирательства по данному объекту, — напомнила Елена Медведева. — Все это время правообладатель здания оспаривал решение о включении «Металлиста» в реестр памятников. Но совсем недавно он отказался от своих требований. И суд вынес решение о принятии такого отказа».

Теперь поврежденный «Металлист» точно не снесут, а у Госинспекции появился свой план по данному объекту, учитывающий исторический, архитектурный статус здания. «В 2022 году должны быть завершены консервационные работы, и до 2024 года принято решение о проведении ремонтно-реставрационных работ в сохранившейся части здания», — сообщила чиновница.

Итак, «Металлист» будет стоять. Зато придется снести другой объект, успешно обработавший в Первомайском сквере Новосибирска более 10 лет, но который неудачно, задним

числом попал в охранную зону памятников истории и архитектуры.

«Территория Первомайского сквера — охранная зона, установленная специальным постановлением правительства Новосибирской области в 2010 году. Объекты в сквере (преимущественно общепит — «СГ»), ставшие предметом спора о законности их постройки, были возведены еще до введения в действие данного постановления, — пояснила Елена Медведева. — Да, закон обратной силы не имеет, и в этой ситуации после выхода данного постановления мы были вправе только давать рекомендации (по нежелательности нахождения объектов на территории сквера). При этом по одному из зданий мы изучили информацию более глубоко и выяснили, что оно обладает признаками объекта самовольного строительства. Наша инспекция не является стороной договора аренды земельного участка, поэтому мы просто подали сведения о признаках «самостроя» в муниципалитет и в прокуратуру».

Основываясь на этих сведениях, городские власти обратились в суд с иском о сносе постройки, простоявшей в сквере более 10 лет, и суд принял сторону мэрии — собственник получил предписание о сносе. Как уточнила Елена Медведева, столь радикальный и неприятный для владельца объекта результат стал

возможен только в силу активной позиции, занятой муниципалитетом. Она привела другой пример, когда в Куйбышевском районе местная власть, наоборот, не поддержала аналогичную инициативу инспекторов по охране памятников, и выявленный незаконный объект в охранной зоне спокойно остался на месте, без исков о сносе.

Процедура КРТ прошла обкатку

С введением в действие Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ органы по охране ОКН стали одной из инстанций, согласующих проекты комплексного развития территорий (КРТ). Касаясь этой темы, Елена Медведева сообщила, что на сегодняшний день в Госинспекцию по охране ОКН Новосибирской области был представлен на рассмотрение лишь один проект КРТ на территории региона. «При этом данный проект разрабатывается для места, не обремененного объектами историко-культурного наследия и археологическими памятниками, — это площадка в районе улицы Объединения», — рассказала спикер. Принципиальная важность данного проекта в том, что он первый. «Мы на нем оттачивали процедуру взаимодействия, подходы к согласованию КРТ, ведь такого опыта раньше не было. Безусловно, если бы на территории оказались объекты нашего профиля, мы их отработали в полной мере — зафиксировали координаты, сделали наложение границ выявленных объектов, сопоставили действующие в данных границах ограничения с теми видами деятельности, которые планирует застройщик, и определили соответствующие ограничения для застройщика. Так и будет в дальнейшем на всех площадках, где присутствуют памятники археологии, истории и архитектуры», — завершила Елена Медведева.

Трещины в объекте федерального значения

Отдельного внимания в 2021 году в регионе удостоился памятник истории и архитектуры федерального значения — здание Новосибирского театра оперы и балета (ныне — НОВАТ). В августе был определен подрядчик, который до 15 декабря 2023 года должен выполнить комплекс ремонтно-реставрационных работ чердачно-кровельной системы. По итогам электронного аукциона им стала московская компания ООО «РСК-Ренессанс». На ремонт пойдут средства госбюджета и собственные средства театра (суммарно около 1,1 млрд рублей). По данному сайту госзакупок, в рамках заключенного договора подрядчик берет на себя обязательства отреставрировать декоративные элементы кровли купола из алюминия, восстановить декоративные детали ставень, дверей, решеток, усовершенствовать систему пожарной безопасности.

А главное — на бетонной части купола должны быть ликвидированы трещины, что, по идее, должно повысить его прочность. О важности и неотложности ремонта купольной конструкции говорили давно. Напомним, НОВАТ, введенный в эксплуатацию в 1945 году, является самым большим театральным зданием в России. Общая площадь его помещений превышает 40,6 тыс. квадратных метров, объем здания — 294,3 тыс. кубометров. Бетонный купол над главным залом с конструктивной точки зрения уникален: при диаметре 60 метров он имеет толщину всего восемь сантиметров (если проводить пропорциональные сравнения, это в несколько раз тоньше яичной скорлупы). И именно этот купол, по оценкам ряда экспертов, сегодня потерял значительную часть своей несущей способности.





ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Как главный строительный вуз страны отметил 100-летний юбилей

Раскол по вертикали

В США появится
высотка
с ландшафтной
трещиной



Оксана САМБОРСКАЯ

В американском Денвере (штат Колорадо) началось строительство жилой 16-этажной башни One River North. Башня, спроектированная международным бюро MAD Architects, привлекает внимание гигантской трещиной на фасаде, протянувшейся на десять этажей и открывающей «природный, внутренний мир» здания. В MAD Architects описывают эту особенность как «вертикальный ландшафтный раскол», заполненный 1200 квадратными метрами зеленых пространств. По части этого «разлома» пройдет «экологическая тропа», которая поднимается на четыре этажа вверх. Вокруг будут высажены растения и появятся искусственные водоемы. Тропа будет открыта для жителей и посетителей One River North.

По словам архитекторов, работая над объектом, они черпали вдохновение в близлежащих Скалистых горах, которые можно увидеть с террасы, размещенной на крыше высотки. Здесь же будет разбит сад, открыты бассейн и спа-комплекс.

«Если мы рассматриваем современные города как искусственный ландшафт на земле, нам необходимо, соответственно, проектировать и бетонные каньоны, леса, ручьи и водопады, превращая их в естественную красоту», — объясняет концепцию проекта выпускник Пекинского университета гражданского строительства и архитектуры основатель и руководитель MAD Architects Ма Яньсонг (Ma Yansong).

В проектировании башни также принимали участие компании Davis Partnership Architects, The Max Collaborative и Uplands Real Estate Partners. По мнению соучредителя The Max Collaborative Кевина Ратнера (Kevin Ratner): «One River North — это образец того, как мы должны жить, окружая себя природной средой, привнося природу в свои дома и создавая аутентичные, биофильные впечатления в сочетании с современными удобствами и комфортом. Так, к примеру, стеклянный фасад высотки разграничен ламелями, которые регулируют поступление солнечного света, создавая атмосферу безмятежного уединения в небе».

В One River North будет 187 жилых единиц с одной, двумя и тремя спальнями. Во всех квартирах и апартаментах предусмотрены окна от пола до потолка и собственные балконы. Под землей разместится парковка на 178 машиномест, а на первых этажах здания — свыше 700 «квадратов» торговых площадей.

Проектирование башни должно быть завершено уже в этом году. А строительство — к концу 2023 года.

Кстати

■ One River North — не первая работа MAD Architects в Северной Америке, однако башня является первым высотным жилым проектом архитекторов на континенте. Ранее бюро анонсировало строительство «офиса будущего» Star в Лос-Анджелесе. В 22-этажном здании овальной формы доступность к природе будет сочетаться с комфортным пространством для работы.

Справочно

■ Творчество MAD Architects часто следует принципам традиционной китайской живописи шань-шуй — китайским пейзажным композициям с изображением гор и воды, сакральных элементов, символизирующих мужское и женское начало инь-ян. Портфолио бюро включает здания, похожие на горы, — в жилом проекте Huangshan Mountain Village, на облака — в многофункциональном культурном центре Cloud Center, на валуны — в Shenzhen Bay Culture Park, и даже терминал харбинского аэропорта — в виде снежинки.