



Издаётся
с апреля 1924

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



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№32 (10710) 26 августа 2022

Рядом город

ИЖС пока тяготеет к городу, но новые сети могут изменить ситуацию

Оксана САМБОРСКАЯ

Малоэтажное и индивидуальное строительство стало основной темой VI Всероссийского урбанистического форума «Среда для жизни: свой дом», прошедшего на прошлой неделе в Тамбове.

Сегодня сложилась ситуация, когда многие жители России хотели бы переехать из городских квартир в собственные дома. Совместный опрос «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, представленный в рамках форума, показал, что среди них больше половины живут в многоквартирных домах (около 19,7 млн семей). Что нужно сделать для того, чтобы их желания воплотились в жизнь, и стало главным вопросом форума.

«Мы видим, что семь из десяти российских семей называют индивидуальный дом идеальным форматом жилья. При этом в реальности в частном доме живут лишь четыре семьи из десяти. Этот разрыв между запросами граждан и текущим положением дел свидетельствует о том, что рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России имеет огромный нераскрытый потенциал», — сказал генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко.

Надо отметить, что россияне не только мечтают, но и делают. По данным, представленным аудитором Счетной палаты Российской Федерации Натальей Труновой, успехи по вводу жилья в 2021 году были реализованы как раз за счет стремительного роста ИЖС: из 92,6 млн кв. метров на ИЖС пришлось 49,1 млн. При этом основная масса такого жилья была построена хозспособом. По словам Натальи Труновой, индивидуальное жилье востребовано не только в сельской местности и не только в границах агломераций. Например, в крупнейших городах России доля ИЖС крайне существенна. Так, в Ростове-на-Дону в общем объеме городского жилищного фонда ИЖС составляет 65,1%, в Уфе — 53,4%, в Волгограде — 47%, в Казани — 35,4%, в Нижнем Новгороде — 33,9%, в Воронеже — 25,7%. Настроения граждан, считает Наталья Трунова, связаны с переездом в крупные города, хотя в пандемию появился интерес к малым историческим городам, и немаловажную роль в этом сыграл проект Минстроя по благоустройству малых городов и исторических поселений.

Окончание на с. 5

С уверенностью в завтрашнем дне



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

В столице прошла выставка «Город для каждого», призванная заменить ежегодный Московский урбанистический форум

Антон МАСТРЕНКОВ

События последних лет — пандемия коронавируса, экономический кризис, международные санкции и ограничения передвижений по всему миру — вынудили организаторов Moscow Urban Forum искать новые формы проведения мероприятий. В этом году один из крупнейших урбанистических форумов мира был проведен в формате выставки ключевых гра-

достроительных и инфраструктурных проектов и программ.

В 2021 году Московский урбанистический форум проходил в гибридном формате, предусматривавшем традиционное офлайн-участие российских спикеров и онлайн-подключение иностранных, а на этот раз любой желающий мог в течение августа посетить в Манеже это мероприятие — «Город для каждого». Очевидно, что такой подход преследовал не столько дело-

вую, сколько популяризаторскую цель. Так, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев отметил, что формат выставки позволил более подробно и широко рассказать о достижениях в развитии мегаполиса: «За последние 10 лет в Москве было реализовано много проектов, при этом на будущее перед нами стоят не менее амбициозные и грандиозные задачи. Мы хотим, чтобы жители города и гости столицы видели, чем мы занимаемся, и ознакомились с градостроительной работой».

Окончание на с. 4



Павел АКИМОВ,
ректор НИУ МГСУ

Строительство — формирующая более 5,7% валового внутреннего продукта (ВВП) системообразующая отрасль с количеством занятых более 6,2 млн человек, без которой невозможно развитие городов, регионов и страны в целом, — остро нуждается в качественных строительных кадрах, способных работать в новых условиях, требующих более широкого объема знаний и навыков, как и умения творчески ими пользоваться.

Санкционные ограничения, сворачивание взаимодействия с западными странами задают новый вектор стратегичес-

Укрепление кадрового потенциала

О разработке Концепции подготовки кадров для строительной отрасли до 2035 года

ких управленческих решений, способных резко нарастить интеллектуальный потенциал и инженерные компетенции российского строительного комплекса — основного драйвера повышения качества жизненной среды и снятия инфраструктурных ограничений развития экономики страны.

Особенностью строительной отрасли является значительный антикризисный и мультипликативный эффект. Развитие строительства, по существу, гарантирует развитие других отраслей экономики (промышленности, торговли, социальной сфе-

ры, сферы услуг и др.): одно рабочее место в строительстве формирует пять-шесть рабочих мест в смежных сферах и в кризисные времена их поддерживает.

Анализ мировых трендов развития экономики позволяет сформулировать новый комплексный подход к строительной деятельности как к формированию построенной жизненной среды на основе принципов безопасности, экоустойчивости, охраны здоровья, непрерывной интеграции новых технологий, в том числе цифровых.

Окончание на с. 10

НОВОСТИ

Элитное загородное жилье: как складывающаяся ситуация видится профессиональным игрокам этого рынка? **с. 6-7**

КОРОТКО

ПОДДЕРЖКА
ТУРБИЗНЕСА

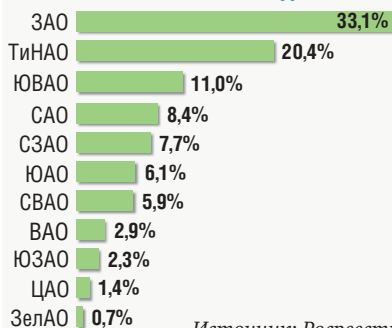
В рамках реализации Стратегии развития туризма в России до 2035 года правительство РФ утвердило план из почти 70 мер государственной поддержки, которым предусмотрено выделение грантов на строительство и реконструкцию гостиниц, создание модульных гостиниц и кемпингов, формирование привлекательной туристической среды в центрах исторических городов, финансирование ремонта учреждений культуры, развитие в регионах туристических кластеров, предприятий народных художественных промыслов, сельского и экологического туризма, субсидирование проектов по производству туристического оборудования и увеличение господдержки лизинга такого оборудования. Тем временем Ростуризм в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства» на конкурсной основе отобрал 48 регионов, которые в 2023 году проведут конкурсы для бизнеса среди проектов в туризме, победители которых получают от государства гранты от 3 до 10 млн рублей. Суммарно поддержка не менее тысячи проектов составит 5,3 млрд рублей.

РЕАЛИЗАЦИЯ
ГОСПРОГРАММЫ

По состоянию на 17 августа освоение федеральных бюджетных средств по госпрограмме «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» составило почти 64%, отметил на совещании с субъектами РФ заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, подчеркнув необходимость 100-процентного освоения средств, выделенных регионам на указанные цели, до 1 декабря.

ДДУ-ПОКАЗАТЕЛИ

За июль продажи новостроек по договорам долевого участия в строительстве выросли в Подмоскowie на 17%, в Новой Москве — на 15%, в «старой» Москве — на 10% (половина жилых комплексов с самыми дешевыми квартирами и апартаментами на первичном рынке находится в Северном административном округе столицы). Западный АО стал в июле абсолютным лидером по числу зарегистрированных ДДУ при покупке жилой и нежилой недвижимости. По данным Росреестра, на него пришлось треть зарегистрированных первичных договоров, а на долю первой пятерки столичных округов — 80%. Меньше всего договоров регистрировали в Зеленоградском и Центральном округах. При переуступке прав требования по ДДУ 92% регистраций совершают физические лица.

Доля округов Москвы
по числу регистраций ДДУ
в июле 2022 года

Лучших станет больше

К конкурсу проектов создания комфортной городской среды присоединятся города с населением до 200 тысяч человек

Оксана САМБОРСКАЯ

Самым долгожданным событием программы форумов «Развитие малых городов и исторических поселений» и «Среда для жизни: свой дом», завершивших свою работу в Тамбове на прошлой неделе, стало объявление победителей VI Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, которые будут реализованы в 2023-2024 годах. В заседании принял участие председатель правительства Российской Федерации Михаил Мишустин.

Конкурс проектов по благоустройству комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях, прошедший уже в шестой раз, пользуется большой популярностью и поддержкой населения. С 2018 года на конкурс было заявлено около 2 тыс. проектов. В отборе активное участие принимают жители. В этом году, привел статистику вице-премьер Марат Хуснуллин, на конкурс поступило 280 заявок из 75 регионов, причем от ряда регионов записались сразу несколько городов. Победителями стали 160 проектов, на реализацию которых каждый регион получит от 70 до 95 млн рублей. Всего же, добавил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин, за время существования конкурса победителями стали 478 муниципальных образований, выбрано 560 объектов: 216

парков, 113 набережных, 83 площади, 148 улиц и пешеходных зон. Уже реализовано 337 проектов. Кроме того, благодаря совместной работе создано более 13 тыс. рабочих мест, а также в поселениях появилось 2 619 объектов коммерческой и предпринимательской активности. Подчеркивая важность конкурса, Ирек Файзуллин добавил, что его главная задача — поддержка проектов по созданию привлекательных городских пространств, способствующих повышению качества жизни, привлечению в город посетителей и развитию индустрии услуг. В случае исторических поселений создаются современные, комфортные общественные пространства, сохраняющие национальный характер и локальные особенности территорий.

Как и во все предыдущие годы, в этом все поступившие заявки прошли отбор экспертами в области архитектуры, градостроительства, экономики, социологии, охраны культурного наследия, археологии. В экспертную комиссию вошло 13 специалистов, каждый из которых оценивал конкурсные заявки по своему направлению. Комиссией учитывалось качество архитектурных и планировочных решений, сохранение историко-культурной и природной среды, использование экологических материалов. Победителей определила Федеральная комиссия конкурса, которую возглавляет вице-премьер Марат Хуснуллин.

Есть чем гордиться!

Общественному штабу московской реновации исполнилось пять лет

Владимир ТЕН

В ГБУ «Мосстройинформ» состоялось заседание Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации, на котором подвели итоги работы за пять лет.

Открывая заседание, председатель Общественного штаба, член Общественной палаты города Москва, президент НИУ МГСУ Валерий Теличенко рассказал о работе штаба с самого его создания, как пришло осознание того, какие задачи стоят перед штабом, о поиске наиболее эффективных форм работы с москвичами, попавшими в программу реновации, тематике обращений жильцов.

«Пять лет — первая круглая дата в работе Общественного штаба, и мы подошли к ней с существенными показателями. За эти годы мы получили почти 138 тыс. обращений граждан, в том числе на приемы записалось почти 9 тыс. человек, — сказал Валерий Теличенко. — Только за текущий год к нам уже поступило более 19 тыс. обращений. Мы работаем с жителями в разных форматах: консультации по телефону, электронная почта, личные приемы, организуем приемы в профильных ведомствах, выезжаем на осмотры домов. Самыми популярными остаются вопросы о том, куда и когда будет переселение — это около 50% всех обраще-

ний. Далее следуют вопросы о порядке предоставления жилых помещений и оповещении о переселении, приобретении дополнительной площади и машино-мест».

Взявший слово далее руководитель Департамента градполитики Москвы Сергей Левкин особо выделил то, что Общественный штаб стал наиболее востребованным у граждан, именно сюда чаще всего переселенцы обращаются с возникшими вопросами. Важнейшими принципами реализации программы реновации штаб всегда считал максимальную прозрачность, надежную обратную связь с жителями, выстраивание доверительного диалога с каждым, оказание всемерной оперативной и квалифицированной помощи по различным вопросам переселения. «Благодаря грамотно выстроенной работе с населением было устранено недопонимание, возникшее на старте реализации программы, снижено социальное напряжение среди горожан, а москвичи смогли не только проникнуться доверием, но и оценить все преимущества программы», — сказал Сергей Левкин, отметив, что на протяжении всех пяти лет на площадке Общественного штаба проводятся постоянные приемы граждан, в рамках которых специалисты, представляющие различные департаменты правительства Москвы, непосредственно участвующие в реализации программы рено-

в категории «Исторические поселения» определено 16 победителей из 13 регионов; в категории «Малые города»: в подгруппе от 50 до 100 тыс. человек — 32 победителя из 23 регионов, в подгруппе от 20 до 50 тыс. человек — 54 победителя из 41 региона, в подгруппе до 20 тыс. человек — 58 победителей из 38 регионов. Наибольшее количество проектов-победителей в Московской, Свердловской, Саратовской, Орловской и Иркутской областях, Татарстане, Краснодарском крае.

Приятной новостью этого года стало увеличение финансирования. «Так как конкурс очень востребованный, мы обратились к президенту, и он поддержал увеличение финансирования конкурса со следующего года в два раза — до 20 млрд рублей. То есть мы сможем вовлечь больше городов, большее количество проектов реализовать, больше выделять средств, соответственно, и больше территорий будет благоустроено», — сообщил Марат Хуснуллин.

Также до конца года планируется проведение еще одного конкурса, в рамках которого будет определено 80 победителей уже с учетом городов до 200 тысяч жителей. Это позволит участвовать в программе еще 76 городам страны. Потенциальными участниками конкурса станут 1 066 городов с общей численностью населения 36,4 млн человек. Также на 30% будет увеличен размер гранта победителям конкурса. Средний его размер возрастет с 62 до 80 млн рублей.

Справочно

■ В 2018-2020 годах определялось не менее 80 победителей конкурса с объемом финансирования 5 млрд рублей ежегодно. В соответствии с поручением председателя правительства России Михаила Мишустина, с 2021 года на проведение конкурса выделяется ежегодно 10 млрд рублей, а количество победителей увеличено до 160. Выступая на Петербургском экономическом форуме в этом году, президент РФ дал поручение в 2023-2024 годах направить дополнительные 10 млрд рублей на создание комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

вазии, консультируют москвичей, отвечают на волнующие вопросы. «С участием специалистов Департамента градостроительной политики с начала реализации программы состоялось 54 приема граждан, восемь из них — в этом году. На тематических приемах консультации оказаны 450 жителям столицы», — рассказал Сергей Левкин.

Президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), депутат Мосгордумы седьмого созыва Елена Николаева напомнила, с каким скепсис многими было воспринято решение о реализации программы московской реновации, и как этот скепсис и сомнения постепенно развеивались, как росло доверие жителей Москвы к властям города — во многом благодаря настойчивой и целеустремленной работе Общественного штаба.

В заседании приняли участие и другие депутаты Мосгордумы, представители департамента городского имущества, департамента строительства, Московского фонда реновации.

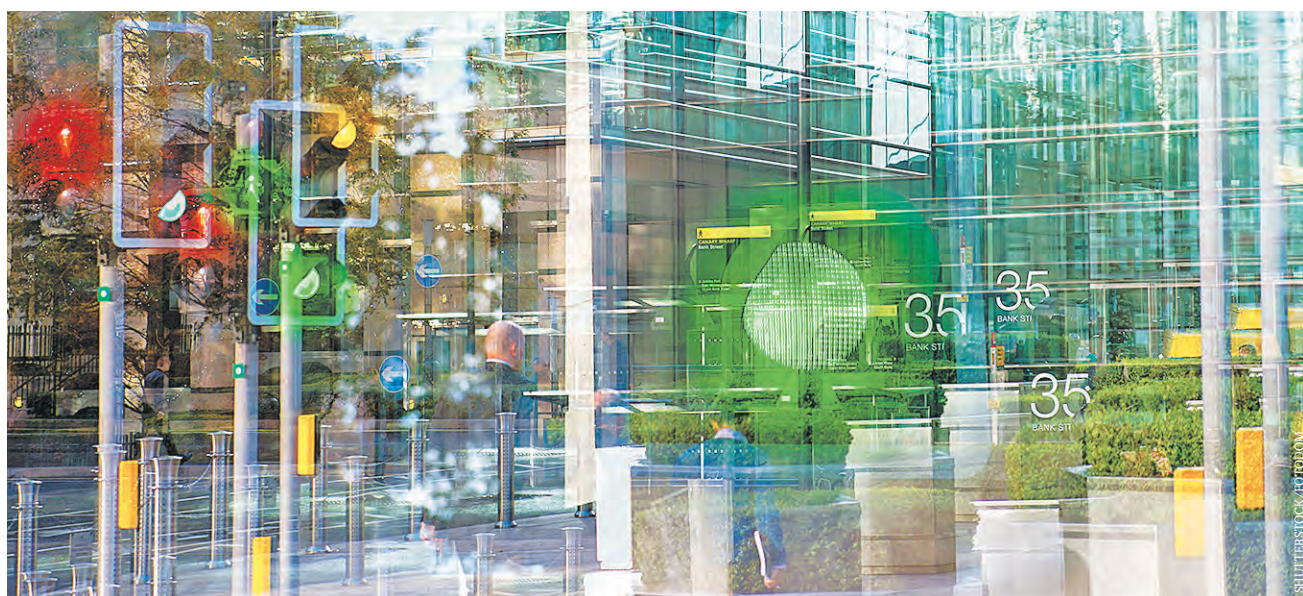
Общественный штаб по контролю за реализацией Программы реновации, созданный по решению Общественной палаты города Москвы в мае 2017 года, решает такие задачи, как защита прав граждан при реализации программы, общественный контроль, обеспечение взаимодействия граждан с органами государственной власти, консультирование граждан. И, как выяснилось, решает успешно!

(Другие материалы о реновации — на стр. 8-9)



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

НОВОСТИ



«Светофор» надежности

В столице появится публичный рейтинг компаний по степени риска для дольщика

Антон МАСТРЕНКОВ

С 2011 года в Москве решены проблемы 24 437 пострадавших граждан. Даже в условиях санкций в московской «дорожной карте» не появилось ни одного нового проблемного объекта. И сегодня, наряду с объявленными мерами поддержки бизнеса и серьезным сокращением общего количества различных проверок, столичные власти продолжают контролировать ситуацию на рынке недвижимости. Настоящим ноу-хау в этой сфере стала разработка «светофора» — системы оценки и цветовой дифференциации застройщиков в зависимости от их надежности.

С начала года контрольные и надзорные органы стали больше внимания уделять профилактике и предупреждению нарушений: такой подход отвечает общей повестке поддержки бизнеса и снижения административной нагрузки. Вместе с тем, это объясняется также и большим количеством ограничений для надзорных органов, введенных в стране еще со времен первой волны пандемии коронавируса. Когда весной этого года был введен мораторий на банкротство, для региональных властей особо актуален стал поиск механизмов взаимодействия с бизнесом.

В этой ситуации столичные власти нашли выход во введении так называемого «светофора». Для этого постановлением правительства Москвы были внесены изменения в положение о контроле в области долевого строительства. «Теперь наш комитет будет проводить оценку деятельности застройщиков, позволяющую отнести каждый проект девелопера, реализуемый в Москве по закону о долевом строительстве, к одной из трех категорий риска причинения вреда, который потенциально может быть нанесен дольщику: высокий, средний или низкий», — рассказала председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

В основе оценки лежат четкие критерии, определенные постановлением правительства Москвы: отставание от графика реализации проекта строительства, определение сроков этого отставания, несоблюдение застройщиком порядка привлечения и использования денег дольщиков, нарушения в оформлении документации и отчетности, другие параметры. Стоит отметить, что внедрение такой системы оценки будет происходить без участия застройщика, что позволит ему не тратить дополнительное время и ресурсы на предоставление контролирующему органу соответствующих сведений.

Показательно, что с осени этот список планируется размещать в открытом доступе на официальной странице комитета на сайте mos.ru. Предполагается, что в рейтинг попадут свыше 500 проектов, строительством которых занимается около 300 застройщиков. «По нашим предварительным оценкам, только порядка 5% компаний можно будет отнести к высокой категории риска, еще 7% окажутся в «желтой» зоне, где не все так критично, а остальные, то есть подавляющее большинство, — в «зеленой», — рассказала Анастасия Пятова.

По мнению властей, публикация «светофора» должна простимулировать застройщиков на более ответственное отношение к реализации проектов. А относиться ответственно, несомненно, придется: в зависимости от порядка оформления документов и устранения замечаний изменить позицию в рейтинге можно будет лишь раз в квартал, а по некоторым позициям и раз в год.

Такой «светофор» в конечном итоге послужит дополнительным источником информации о проекте, так как в реестре предполагается указывать причину присвоения объекту строительства того или иного цвета, потенциальный покупатель, изучая рынок новостроек, увидит, какое именно нарушение допустила компания (например, не смогла предоставить вовремя определенные документы или нарушила сроки строительства объекта).

При этом обещанные столичными властями меры реагирования, безусловно, будут определяться, исходя из серьезности допущенных нарушений.

Подчеркнем, что позитивно оценивает внедрение такого «светофора» и сам бизнес. Как отметили представители строительных компаний, целью самой системы рейтинга является не наказание, а выявление проблем и оказание помощи. В случае, когда меры профилактики не работают, рынок, по мнению девелоперов, следует очистить от ненадежных застройщиков.

В частности, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский подчеркнул, что 5-10% проблемных проектов и застройщиков не должны отрицательно представлять отрасль в целом, ведь значительное большинство застройщиков все же соблюдают и сроки, и форматы отчетности. «Это будет весьма действенная мера. Если раньше потребителю необходимо было приложить усилия для поиска нужной информации, поскольку доверия к разнообразным «отзывам» не было никакого, то теперь будет доступна официальная информация, основанная на простых принципах — соблюдении сроков и выполнении норм отчетности», — отметил он.

Неутомимый помощник

Московским коммунальщикам робот-сканер подсказывает, где расположены слабые места в теплосетях

Алексей ЩЕГЛОВ

Подготовка к отопительному сезону в столице идет в эти дни полным ходом. К первому сентября все объекты и сетевое хозяйство должны быть полностью готовы к встрече холодов. И в том, что в настоящее время все регламентные работы осуществляются в соответствии с графиком и выполнены на 90% с лишним, большая заслуга технических специалистов, активно использующих передовые наукоемкие разработки. Особенно коммунальщикам облегчает работу специальный робот, сканирующий состояние магистральных труб. Робот оснащен ультразвуковыми датчиками, информация с которых позволяет выявлять наиболее изношенные и потенциально опасные участки трубопроводов и, следовательно, предотвращать прорывы и утечки.

По словам начальника управления диагностики тепловых сетей ПАО МОЭК Петра Гаврилина, в городе хватает участков тепловых сетей, требующих повышенного внимания. В особенности это касается тех из них, которые пролегают по территориям с высокими грунтовыми водами, создающими для труб наиболее жесткие условия. При их диагностике использование робота позволяет на порядок ускорить все необходимые операции.

«Этот робот уже прошел в 2022 году в разных районах города 21 участок тепловых сетей общей протяженностью почти семь километров, — рассказал специалист. — Все выявленные им дефекты были устранены в ходе летних ремонтов. И каждый из них — это предотвращенное повреждение зимой, когда перерывы на ремонтные работы недопустимы».



Вес робота составляет более полутонны, а внешне он немного похож на огромного муравья, к брюшку которого прикреплены различные приспособления, помогающие преодолевать повороты и препятствия. В передней части робота находится плоское колесо с многочисленными ультразвуковыми датчиками, в процессе передвижения измеряющими стенки трубы с целью выявления дефектов и отклонений в толщине.

В место исследования робота запускают через специально вырезанное в трубе технологическое окно. Для этого его подвозят к месту раскопа и плавно спускают краном вниз по пологому желобу. А далее робот начинает ползти в заданном направлении со скоростью 250 метров в час. Во время движения колесо с ультразвуковыми датчиками непрерывно крутится, а вся считанная ими информация поступает на мониторы операторов, сидящих в передвижном вагончике неподалеку.

Ни одна из «ходов» робота не обходится без выявления дефектов. И то, что в последние годы в Москве не было крупных прорывов теплосетей, — безусловно, во многом результат роботизации диагностических работ. «Мы намерены расширить использование данной технологии, и на помощь этому роботу поступят и другие. Все они будут отечественной разработки, включая программное обеспечение для анализа данных», — подчеркнул Петр Гаврилин.

Информационное сообщение об отмене намерения о передаче страхового портфеля

Акционерное общество «Чрезвычайная страховая компания» уведомляет заинтересованных лиц об отмене намерения о передаче страхового портфеля по договорам добровольного личного страхования, за исключением добровольного страхования жизни, опубликованного в «Строительной газете» №21 (10699) от 10 июня 2022 года.

Страховщик просит заинтересованных лиц (страхователей и выгодоприобретателей) по договорам страхования, обязательства по которым остаются не выполненными, обращаться в Акционерное общество «Чрезвычайная страховая компания» по адресу: 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16, строение 9.

СОБЫТИЕ

С уверенностью в завтрашнем дне



МИХАИЛ КОЛОДЦЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

но и совершенно иной, более высокий уровень городской среды с благоустройством, дорогами и социальными объектами в шаговой доступности. Всего в рамках программы предполагается построить более 700 соцобъектов. Можно предположить, что именно с учетом социального характера программы в ходе открытого круглого стола и прозвучали вопросы и предложения о возможном ее расширении. Однако городские власти остались в этом вопросе непреклонны. Так, Сергей Левкин заявил: «Сегодня, когда реновация зарекомендовала себя и показала свою эффективность, у жителей домов, изначально не вошедших в программу, появилось желание войти в эти списки. Но это невозможно: закон уже принят и изменить параметры программы нельзя».

Широкая дискуссия развернулась также вокруг московских проектов комплексного развития территорий (КРТ). Как рассказала председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская, в настоящее время ведется активная работа по реализации таких проектов. «Наши специалисты занимаются новой сверхважной задачей по запуску программы КРТ. На сегодня в работе 154 территории, общая площадь которых порядка 1 839 гектаров. При этом уже приняты решения о реализации проектов КРТ для 104 территорий, включая масштабные территории, такие как КРТ «Южный порт», КРТ «Бескудниково», КРТ «Прожектор», — пояснила она. Отметим, что программа комплексного развития территорий представляет собой колоссальный ресурс для города и в плане экономики, и в плане градостроительства. Сегодня заброшенные и закрытые промышленные объекты не приносят ни городу, ни жителям никакой пользы. Программа же позволит включить их в городскую жизнь, дать им сбалансированную и качественную застройку. Примечательно, что повышенный интерес к этой дискуссии проявили представители девелоперов и инвесторов, участвовавших в выставке».

И конечно, не могла остаться без внимания проблема транспорта. Особенно популярным у посетителей выставки стал стенд, посвященный транспортному развитию города: каждый искал на карте свой район и знакомился с планами строительства дорог или метро.

Безусловно, ключевым проектом московского метроостроения остается Большое кольцо. «Это огромный, колоссальный проект. Сейчас только на строительных площадках работают свыше 30 тыс. человек, при этом продукцию для БКЛ изготавливают более 1 200 предприятий. Учитывая общие усилия, Большую кольцевую линию метро планируется сдать до конца года», — рассказал Андрей Бочкарев. Соединение радиальных направлений позволит людям перемещаться по разным секторам города, не

езая без необходимости в центр, что сократит само время поездки и разгрузит центральную часть подземки как минимум на 20%.

Параллельно с этим, главным проектом дорожного строительства является Московский скоростной диаметр (МСД) — новая транспортная артерия столицы, призванная улучшить обслуживание 5 млн жителей в 40 районах города. Всего же до конца 2024 года планируется построить порядка 249 км дорог, 83 объекта эстакад, тоннелей, мостов и 46 пешеходных переходов.

Интересным стало и представление проектов спортивной инфраструктуры. «В Москве идет активное спортивное строительство: с начала года уже введены в эксплуатацию 11 новых спортивно-рекреационных объектов, до конца года планируется сдать еще пять», — отметил председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко. Надо заметить, что в этом году уже достроены и сданы в эксплуатацию такие значимые объекты, как Международный центр самбо и центр бокса в Лужниках и стадион «Москвич», спортивные объекты районного значения в Южном Чертанове, Орехове-Борисове Южном, поселке Мосрентген. Вместе с тем, развитие системы спортивных сооружений в Москве продолжается. Только в этом году выдано 15 разрешений на возведение различных спортивных объектов и сооружений», — добавил Игорь Войстратенко.

В свою очередь, глава Департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов сообщил о запуске горнолыжного кластера на Воробьевых горах: «Объект планируется ввести к сентябрю, и в этом году он будет уже принимать любителей спорта и отдыхающих. В строительстве задействованы зарубежные специалисты, используются передовые технологии». Он также рассказал посетителям выставки, что в рамках кластера откроются три горнолыжных склона длиной в 170, 250 и 325 метров и трамплин с бугельной дорогой, которая будет работать круглогодично.

Важной частью профессиональной дискуссии стало обсуждение вопросов цифровизации строительной отрасли. Андрей Бочкарев рассказал, что процесс перевода «на цифру» основных процессов и услуг в сфере строительства начался с 2012 года. Город уже представляет в электронном виде на портале mos.ru более 90% госуслуг, и работа в этом направлении продолжается — с начала года в электронном виде запущено восемь услуг, таких как загрузка личных и правоустанавливающих документов, выдача разрешений на перемещение отходов строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтов, и другие. «Помимо этого, был запущен цифровой паспорт объекта капитального строительства, то есть единый источник достоверной информации о ходе реализации строительных проектов на территории Москвы. На сегодня сформировано 42 тыс. цифровых паспортов объектов, введенных в эксплуатацию и строящихся», — добавил глава столичного стройкомплекса.

Генеральный директор Amethyst Group Марат Хафизов отметил, что к 2030 году планируется сформировать «умную» экосистему отрасли, позволяющую управлять жизненным циклом объекта. «В Москве на всех строящихся объектах городского заказа уже применяются комплексные цифровые решения и различные «умные» сервисы, которые «навешиваются» на цифровые системы. Все они формируют цифровую экосистему, единую цифровую вертикаль в строительстве. В конечном итоге мы получим комплекс различных продуктов российского производства, способных закрыть все нужды строительной индустрии и помогать на всех этапах жизненного цикла объекта», — пояснил он.

с.1 → Именно исходя из этих задач, была организована экспозиция, занявшая на двух этажах Манежа более 6 тыс. кв. метров. Ее гости смогли посмотреть в формате 4D на столицу с высоты птичьего полета, ознакомиться с принципами цифровизации строительной отрасли, проектами транспортной и социальной инфраструктуры, планами развития Новой Москвы и строительством новых культурных и спортивных объектов, а также провести чек-ап здоровья с помощью «Анализатора тела». «Большим интересом у гостей и участников выставки пользовалось пространство набережных Москвы-реки и парков города, где можно было отдохнуть и неформально пообщаться, в перерывах между мероприятиями позаниматься йогой, поучаствовать в мастер-классах в парке, а также просто посидеть и послушать звуки московских набережных», — рассказал глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Для любителей живой музыки выступали известные исполнители Виктор Осадчев, Петр Термен, Алексей Чумаков, Юлия Ковальчук и кавер-группа Forbes.

Несмотря на изменившийся формат, выставку можно считать удавшейся: за месяц «Город для каждого» посетили более 70 тыс. человек, итоговый охват пользователей превысил 800 тыс., в рамках деловой и детской развлекательной программ прошло почти 300 мероприятий. Кроме того, ежедневно публиковались эксклюзивные прямые трансляции лекций и мастер-классов, новости и фотоподборки, в социальных сетях в сообществе Московского урбанистического форума проводились тематические розыгрыши.

Достаточно насыщенными оказались и деловые мероприятия выставки: в рамках панельных дискуссий с участием руководителей профильных департаментов и комитетов обсуждались итоги десятилетия Новой Москвы, особенности реализации программы реновации жилого фонда, перспективы цифровизации стройотрасли, потенциал проектов комплексного развития территорий (КРТ), задачи транспортного обеспечения агломерации.

Стоит отметить, что незадолго до старта выставки в столице отмечался юбилей включения в состав города новых округов. Здесь были продемонстрированы наиболее успешные градостроительные проекты, реализуемые в ТиНАО, а также представлены новые. «Измюинкой» Новой Москвы, нашедшей отражение на представленном в Манеже макете

Более
70
тысяч гостей
посетили выставку «Город для каждого»
в Манеже

те, безусловно, станет в будущем спортивно-событийный кластер «Прокшино», где со временем появится Музей ретроавтомобилей; в его центральной зоне построят пандус-систему, обеспечивающую коммуникацию между первым и антресольным этажами и эксплуатируемой кровлей, на которой в зоне пандуса будет размещен амфитеатр для отдыха посетителей или проведения мероприятий. Здесь же расположится криволинейный павильон для организации кафе и рекреационных зон.

Помимо этого, в составе кластера планируется построить Академию подводного спорта с дайвинг-центром. Для обучения фридайвингу и для регулярных тренировок в этом дайвинг-центре будет оборудован бассейн с переменной глубиной до 27 метров: это позволит начать обучение новичков «с нуля» и в процессе тренировок достичь профессионального уровня.

Что касается раздела выставки, посвященного программе реновации, то особый интерес у посетителей, журналистов и экспертов вызвали туры по обновленным кварталам 124, 125 и 126 района Фили-Давыдково, устроенные с помощью технологий виртуальной реальности: любой желающий смог увидеть будущую застройку — дворы, благоустройство, объекты социальной инфраструктуры. И кроме того, находясь в виртуальном мире, с помощью светящегося «временного лифта» можно было перенестись в «прошлое» и увидеть, как выглядел квартал до старта реновации.

В целом, говоря о характере программы реновации, Сергей Левкин подчеркнул ее социальную направленность: она дает москвичам не только новое жилье,



СОБЫТИЕ



Рядом город

с.1 ИЖС идет в сети

От переезда «подальше от города» россияне останавливают совершенно понятные сложности, которые невозможно решить без участия государства.

В первую очередь, отметила Наталья Трунова, развитие ИЖС требует высокого качества инфраструктуры и разнообразных моделей организации социальной сферы. Эксперт напомнила, что для того, чтобы содержать построенное на должном уровне жилье и обеспечивать его деятельность, также необходимы ресурсы, и об этом не стоит забывать.

Решить эти проблемы при строительстве индивидуального жилья хозспособом практически невозможно. Гораздо надежнее отдавать такую застройку в руки квалифицированных застройщиков, крупных девелоперов. Однако пока желающих реализовывать масштабные проекты ИЖС немного. Выступая на форуме, глава НОСТРОЙ Антон Глушков привел следующие цифры: сегодня в РФ работает примерно 3,5 тыс. застройщиков, из которых заниматься ИЖС планирует не более 100. Связано это с тем, что застройщики сталкиваются с рядом проблем, которые невозможно решить без участия государства: высокая стоимость подсоединения к сетям, нет дорожной и социальной инфраструктуры. «Разлет по присоединению к электросетям варьируется от 3 до 70 тыс. рублей за киловатт», — привел пример Антон Глушков. Без вмешательства властей различных уровней, по словам главы НОСТРОЙ, застройщику решить эти вопросы

невозможно. При этом строительство современного жилья без использования центральных инженерных сетей бессмысленно. Именно наличие таких сетей повышает спрос на индивидуальное жилье, рассказал замминистра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ереско. «При принятии человеком решения о строительстве дома имеет значение стоимость получения коммунальных ресурсов. Если говорить о получении этих ресурсов в городской черте, где коммунальная инфраструктура развита достаточно неплохо, то, безусловно, это небольшая составляющая в финансовом плане от стоимости строительства самого дома. Но если мы говорим о строительстве частного дома в каком-то населенном пункте городского типа, в поселке городского типа либо в деревне, то возникает проблема», — подчеркнул замминистра.

Развивать ИЖС нужно комплексно и с точки зрения строительства социальной инфраструктуры. «Мало просто возвести дома с коммуникациями. Людям нужны магазины, поликлиники, школы, транспортная доступность, интернет. Здесь у нас есть решение благодаря инфраструктурным облигациям «ДОМ.РФ», которые обеспечивают доступное финансирование для строительства социально значимых объектов. Рассчитываем, что до конца года механизм начнет применяться и в ИЖС», — сказал Виталий Мутко.

Наталья Трунова также отметила важность создания сопутствующей инфраструктуры в поселках ИЖС, подчеркнув, что в рамках гос-

программы развития сельских территорий доля финансирования комплексных проектов возрастает. По ее словам, эту инфраструктуру необходимо содержать, расширение инфраструктурного развития будет требовать или укрепления муниципальных бюджетов, или дополнительных финансовых вливаний со стороны региональных властей, «к чему, на наш взгляд, не готов никто». Аудитор Счетной палаты добавила, что создавать всю инфраструктуру в одном месте будет «сверхдорого», а платить за это придется или из бюджета, или жителям. И для того, чтобы снизить стоимость содержания инфраструктуры, нужны места коллективного пользования, система общественного транспорта, спорта и сеть дорог. «А ядрами должны быть существующие города, куда вложения уже сделаны», — считает эксперт.

«Остроту проблемы строительства инфраструктуры частично можно снять за счет механизма комплексного развития территорий (КРТ) в случае его интеграции с аукционами «за долю», которые успешно проводятся Институтом развития в жилищной сфере», — заявил заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов в ходе осмотра площадки форума «Среда для жизни: свой дом» председателем правительства РФ Михаилом Мишустиним.

Механизм КРТ позволяет существенно сократить сроки подготовки градостроительной документации, а следовательно, и время выхода застройщика на строительную площадку от момента приобретения земли. Экономия по времени составляет 1-2 года. При этом в «ДОМ.РФ» считают, что в текущих экономических реалиях целесообразно оптимизировать процесс, поддержать инвесторов-застройщиков на входе в боль-

Справочно

■ Мероприятия, намеченные «ДОМ.РФ» и НОСТРОЙ к реализации, включены в инициативу правительства РФ «Мой частный дом», нацеленную на улучшение жилищных условий граждан путем стимулирования роста ввода и повышения качества объектов ИЖС.

шие крупные проекты, предоставив им возможность рассчитываться за землю не деньгами, а квадратными метрами. «Долю, которую будет получать «ДОМ.РФ», можно было бы по ценам Минстроя передавать регионам и муниципалитетам без торгов для расселения аварийного фонда и реализации других программ. Это решение будет сочетать интересы всех сторон: и людей, и региона, и инвесторов», — сказал Денис Филиппов.

Ипотека и стандарты

И, конечно, главным стимулом для развития ИЖС остается возможность получения гражданами кредита на строительство дома по доступной ставке.

Как отметил Виталий Мутко, с помощью льготной ипотеки правительство повысило доступность частного домостроения, в том числе хозспособом. В итоге доля ИЖС в общем объеме ипотеки выросла с 1% до 5%. «Интерес банков к этому сегменту мы подстегнули стандартизацией. Для этого «ДОМ.РФ» провел конкурс лучших типовых проектов, документация по ним есть в бесплатном доступе. Качественная стандартизация — это еще и важное условие для индустриального, промышленного строительства частного жилья. Именно такой подход дает наибольший эффект», — подчеркнул он.

В «ДОМ.РФ» также считают, что ИЖС должно отвечать трендам устойчивого развития. Совместно с Минстроем Институт развития разработает нацстандарт для «зеленого», экологически безопасного индивидуального и малоэтажного строительства.

В основе будущего «зеленого» стандарта целый комплекс критериев. Часть из них впервые была представлена на форуме. Эти и другие параметры ГОСТ Р обсуждаются с застройщиками, архитекторами, проектировщиками и производителями материалов для частных домов, экспертами рынка «зеленого» строительства. Разработку «зеленого» нацстандарта с учетом мнения профессионального сообщества планируется завершить в 2023 году.

«Важно, чтобы жилье отвечало текущим трендам устойчивого развития. Именно для этого и нужен новый стандарт, который не только станет базой для оценки экологической безопасности строительства и комфортности проживания, но и позволит минимизировать негативные последствия для окружающей среды. Планируем, что стандарт будет человекоцентричным и поставит во главу угла благополучие, здоровье, комфорт среды обитания нас с вами», — отметила директор по устойчивому развитию «ДОМ.РФ» Марина Слуцкая.

«ДОМ.РФ» и НОСТРОЙ договорились о сотрудничестве в сфере жилищного строительства

В рамках Всероссийского урбанистического форума «Среда для жизни: свой дом» в Тамбове генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко и президент НОСТРОЙ Антон Глушков подписали соглашение об обеспечении информационного взаимодействия между Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС) «ДОМ.РФ» и автоматизированной информационной системой (АИС) НОСТРОЙ «Национальный реестр специалистов» и о совместной разработке стандарта строительства объектов ИЖС для подрядчиков.

По словам Виталия Мутко, для повышения уровня жизни граждан за счет увеличения объемов качественного жилищного строительства, в том числе частного домостроения, «нужны квалифицированные специалисты в стройкомпаниях, которые обеспечат строительство качественных индивидуальных домов и объектов инфраструктуры, отвечающих всем современным критериям. Развитие цифровых сервисов для отрасли очень важно, это повышает доступность жилья и ипотеки для граждан. Создание стандарта ИЖС для подрядчиков даст дополнительные возможности по реализации комплексных проектов частного домостроения». Как подчеркнул Антон Глушков, соглашение позволит решить сразу несколько приоритетных задач, став очередным шагом в комплексной работе по внедрению цифровых технологий в строительную отрасль и облегчив продвижение на строительный рынок прогрессивных компаний. Он отметил, что у нацобъединения и «ДОМ.РФ» одна общая задача, заключающаяся в выработке подходов к структуризации участников градостроительной деятельности, где одними из ключевых субъектов являются ответственные застройщики.



ЖИЛЬЕ

ИЖС-революция

Каркасные дома
стоимостью в десятки
миллионов

Вычеслав КОТЛОВ,
директор по продажам
строительной компании
HALLEHOUSE

С незапамятных времен, а именно — с того момента, как понятие «элитная загородная недвижимость» появилось на просторах нашей страны, оно стало ассоциироваться с «увесистыми» строительными технологиями: изначально с домами из кирпича, затем с керамоблочными строениями или с добротными газобетонными постройками.

Позже на «элитном рынке» появилась еще одна затейливая категория — премиальные рубры, комбинированные с технологией Post&Beam (Пост энд Бим). Дома все разные, но объединяло их одно — к элитной недвижимости относились только тяжелые постройки, которые крепко цеплялись за землю ленточным или плитным фундаментом.

Кажется, так оно и должно быть: дорогой дом должен быть добротным, с толстыми стенами, из «понятных» материалов. И действительно, технологии эти замечательные, но все же у всех них есть один маленький недостаток — скорость возведения. Фактор вроде бы незначительный: дома же строятся не на год и не на два, можно и подождать годик, пока возводится дом мечты! Но в современных реалиях именно момент продолжительности строительства создал революцию на рынке элитной загородной недвижимости.

Кто ударил в колокол, разбудивший строительную революцию в частном секторе?

Быстровозводимые дома получили тотальную популярность в 2020 году. И виной тому пандемия: потребность выходить на улицу без ограничений и риска заразиться новым вирусом сформировала очереди в офисы строительных компаний, возводящих дома по модульным и каркасным технологиям. «Дом-конструктор!», «Построй дом «под ключ» за 14 дней!», «Поставь мебель — и живи!» — такие объявления как магнит привлекали желающих срочно построить дом, которых интересовала лишь возможность возвести загородное жилище в кратчайшие сроки, качество же постройки, ее энергоэффективность и прочность отходили на второй план. Таким образом, пусть и не за 14 дней (так как очередь на производстве вносит свои коррективы), но все же действительно быстро тысячи горожан превратились в счастливых обладателей загородной недвижимости эконом- или комфорт-класса.



А что же делать тем, кто не готов мириться с теплопотерями, не хочет жить в доме с вибрациями стен и окон, да и вообще планировал построить дом по индивидуальному проекту, а не довольствоваться готовыми модулями той или иной строительной компании?

Ждать год, пока построятся добротный дом из керамоблоков? Но целевая аудитория высокоценового сегмента хочет получить все и сразу: и качество, и скорость строительства — дом должен быть таким же прочным и надежным, как каменный, но при этом возводиться со скоростью легкого «каркащика». И на такой запрос на строительном рынке нашлось решение, о котором мало кто знал.

Элитный «каркащик» по технологии PreCut

Каркасный дом в восприятии большинства российских обывателей — это нечто сродни щитовому сарайчику, который может снести порыв ветра. Если опустить образность, то это «легкий» домик на свайном фундаменте с минимальным утеплением, отсутствием шумоизоляции, пригодный для сезонного проживания — экономичный формат для дачи. Огромное количество таких «каркащиков» и составило впечатление об этой технологии в потребительской массе. Но на самом деле каркасная технология разнообразна и отнюдь не всегда синонимична словосочетанию «экономичное строительство».

Тот же Post&Beam является каркасной технологией, только в качестве каркаса строения используется не строганая доска, а бревна мощных деревьев. Навряд ли кому-то придет в голову сравнить такой «каркащик» с домиком Элли из сказки «Волшебник Изумрудного города»!

Одна из технологий каркасного строительства и совершила революцию на рынке элитной загородной недвижимости. Это технология PreCut — строительство быстровозводимых домов с усиленным каркасом. Вместо сухой строганой доски в основе зданий используются клееные тавровые балки разной формы, что позволяет равномерно распределять нагрузку по всем плоскостям, благодаря чему построенные по такой технологии дома обладают сверхпрочностью.

Для сравнения: несущая способность погонного метра кирпичной стены — 7 тыс. кг, несущая способность погонного метра газобетонной стены — 5 тыс. кг, а несущая способность погонного метра стены усиленного каркасного дома — 6,4 тыс. кг — немного меньше, чем у кирпича. В этих каркасных домах перекрытия не «батурят», да и вообще вершиной пирога пола является полусухая стяжка, что полностью исключает возможность вибрации. Таким образом запрос о прочности и надежности дома закрыт.



Сергей ДЕМЕТЬЕВ,
сооснователь сервиса
«Душа объекта»:

«На рынке элитной недвижимости важно перестать путать настоящую роскошь (luxury, тем более, meta-luxury) с попросту дорогими (premium) вещами: премиум обычно стоит не дешевле, но не из-за главных для люкс-аудитории абстрактных отличительных качеств, а лишь из-за знаковых и рациональных свойств.

Неспроста наименьшим спросом у платежеспособных покупателей новых поколений России пользуются имитирующие Эрмитаж и Версаль особняки родом из 90-х: общая судьба 80-85% объектов загородного элитного рынка — продажа с дисконтом в пределе до 80% под снос или реконструкцию. Для meta-luxury-аудитории мера роскоши определяет цену, поэтому затрачивая время и маркетинг-усилия, нужно помочь потенциальным покупателям разделить тайну, постичь «душу объекта», что в конечном итоге объясняет цену, максимизируя потенциал сверхликвидной инвестиционной meta-luxury-привлекательности целостных концептуальных объектов до уровня в вечность дорожающего искусства»

кируются на производстве и отправляются на площадку в виде домокомплекта с инструкцией, который опытная бригада может собрать в кратчайший срок.

Например, дом в 100 кв. метров будет собран не более чем за неделю. Технология нарезания балок позволяет избавиться еще от одной сложности, присущей модульному строительству, — обязательного использования крупногабаритной техники, такой как кран. А значит, установить подобный дом можно даже на труднодоступных участках: в лесу, на сложном ландшафте или в рамках существующей застройки.

Таким образом, запросы целевой аудитории премиального сегмента оказались удовлетворены: клиент смог получить прочный дом по индивидуальному проекту быстро.

Малоизвестная технология оказалась настолько привлекательной, что вошла не только на рынок частной элитной загородной недвижимости, но и стала использоваться для коммерческой застройки: апофеозом стало строительство по технологии

PreCut элитной гостиницы на подмосковном Рублево-Успенском шоссе: быстрое возведение зданий с возможностью всесезонного строительства позволило бизнесу завершить стройку за зимний период — и не терять летний сезон на создание гостиничного комплекса.

И напоследок о стоимости элитного каркасного дома

По стоимости — как и по прочности — дом из усиленного каркаса не может сравниться с обычным «каркащиком»: использование клееной тавровой балки в качестве конструктива, современных, технологичных и экологических материалов в пирогах стен, а также премиальная отделка не могут стоить дешево. Неудивительно, что строительство домов по технологии PreCut нередко обходится в 100 тыс. рублей за квадратный метр. Поэтому каркасный дом за 20 млн рублей и более — не фантастика, а абсолютно реальная цена для такой современной технологии.



Что же касается быстровозводимости, здесь технология не проигрывает модульной. Так же, как и модульные строения, элементы домов PreCut изготавливаются на производстве в соответствии с проектом здания с помощью высокоточного оборудования, что минимизирует риск допущения строительных ошибок.

Но в случае модульного строительства за стенами создается сразу стена. Делается это по заготовленному «лекалу», из-за чего все модульные дома — типовые, заказчик не может увеличить или уменьшить модуль так, как ему захочется, ему придется выбирать из существующих шаблонов компании, а значит, и речь об индивидуальном проектировании идти не может.

В случае же PreCut на производстве нарезаются балки, поэтому у будущего дома нет ограничений ни по ширине, ни по длине. Элементы будут нарезаны так, как написано в проекте, поэтому заказчик может воплотить в своем доме абсолютно любые архитектурные желания. Все элементы дома мар-





Возвращение покупателей

И увеличение спроса на вторичном рынке загородного жилья



Юлия БЕЛУКОВА,
генеральный директор
агентства недвижимости
FOX Property

Покупатели элитных коттеджей стали возвращаться на рынок премиального жилья: в июне спрос на данный сегмент загородной недвижимости увеличился на 25% по отношению к маю. Но несмотря на горячий сезон, на конец месяца общий показатель звонков и сделок по объектам высокобюджетного жилья был на 30% ниже аналогичного периода 2021 года. Повышенная активность на рынке сосредоточена прежде всего вокруг объектов премиум-класса в бюджете 80 млн рублей (в начале года средний бюджет сделки составлял 110 млн).

Заметно увеличилось перераспределение спроса в пользу вторичного жилья. Эксперты компании объясняют это двумя причинами. Во-первых, рынок элитной загородной недвижимости в 2022 году пополняется новыми объектами неактивно, а те, что выходят, застройщики предпочитают первое время реализовывать в рамках закрытых продаж. Такая

ситуация сейчас с новым коттеджным поселком «Маслово Forest Club» ГК «Галс-Девелопмент» или VISION от Villagio Estate. Что совершенно естественно направляет внимание покупателей на объекты вторичной продажи. Во-вторых, застройщики элитных коттеджных поселков, стартовавших в конце прошлого и в начале нынешнего годов, предпочли приостановить продажи пустых участков до момента, как будут построены первые очереди домов: сегодня уровень доверия покупателей к проектам на нулевой стадии строительства сильно снизился, из-за политической ситуации в мире у клиентов нет уверенности, что будут соблюдены сроки строительства. Понимая это, девелоперы направляют основные усилия не на рекламу, а на возведение домов и инфраструктуры — им выгоднее довести лоты до стадии «коробки» и реализовать по более высокой рыночной цене, чем сейчас демпинговать.

Благотворное влияние на рынок элитной недвижимости ожидается от возвращения субсидированной ипотеки, причем главный аргумент ее использования не снижение процентной ставки, а увеличение суммы займа, что существенно для покупателей высокобюджетного жилья.

Кратковременная просадка

Загородное жилье становится в стране все более популярным



Сергей БЕЗБОРОДОВ,
президент строительной
компании Qtec

Для большинства застройщиков и девелоперов I квартал года оказался непростым: на рынке новостроек просадка заметна практически во всех сегментах.

На рынке загородной недвижимости тенденции более утешительные: спрос остался относительно стабильным. Если говорить конкретно про элитное загородное жилье, причин удержания спроса несколько.

Первая — такое жилье, как правило, не берется в ипотеку, следовательно, покупатели менее зависимы от нестабильности ценообразования, изменений в экономике и собственного дохода в краткосрочной перспективе.

Вторая — в последние годы загородное жилье в принципе набирает популярность. Многие переориентировались с городской жизни на загородную из-за пандемии, и эта тенденция никуда не делась. Внешнеполитическая обстановка, сложность перелетов по западным направлениям, санкции — многие покупатели элитного жилья напрямую пострадали от этих мер, и сейчас их взор обращен внутрь страны. На таком фоне мы ожидаем только роста спроса на загородные резиденции среди этой аудитории, причем как на покупку уже готового жилья, так на и строительство нового.

Третья — многие стали рассматривать недвижимость как способ сохранения активов. Опираясь на фоне санкций, нестабильности финансового рынка, обвала акций и криптовалют привлекательность инвестиций в недвижимость стимулирует спрос в этом секторе.

Что касается предложения, то здесь возможна кратковременная просадка, связан-

ная с переориентированием самого строительного рынка, уходом западных брендов и партнеров. Стройотрасли нужно время, чтобы перестроить процессы, найти товарные аналоги в РФ, наладить поставки из дружественных стран либо по параллельному импорту. Как показывает практика, этот процесс уже запущен, он оказался не столь сложен. Как генеральный подрядчик и строитель (в том числе элитной загородной недвижимости) команда Qtec нашла возможности сохранить партнерство, объем и качество закупок. Мы видим этот рынок изнутри, и он выравнивается.

На просадку предложения также какое-то время в начале II квартала влияла неопределенность ценообразования. Многие девелоперы и риелторы либо заморозили свои проекты на период резких скачков курса, либо зафиксировали цены в валюте. Но курс стабилизировался, и сейчас мы видим, что и стоимость строительства, и стоимость конечного продукта остаются в рынке.

Также нельзя забывать, что предложение в элитном сегменте в принципе ограничено. Это не массовая застройка — чтобы жилье попало в категорию «элитное», должно совпасть много факторов.

Да, вероятно, отрасль потеряет каких-то игроков и проекты, которые не смогли подстроиться под новые условия. Однако мы прогнозируем увеличение предложения за счет выхода новых бизнесов и расширения географии строительства. Сейчас большинство элитных домов сосредоточено в Московском регионе, но при сохранении политической повестки целевая аудитория такой недвижимости начнет увеличиваться и в регионах, стремительно будут набирать популярность резиденции у моря или другого водоема, где можно провести выходные или отпуск.



Валерия МОРОЗ,
руководитель
департамента Москвы
Moscow Sotheby's
International Realty

Если в начале весны московский рынок недвижимости пережил стагнацию, то уже к концу II квартала спрос на столичные лоты начал расти: в ситуации неопределенности граждане стремились сохранить сбережения традиционным способом — инвестируя в недвижимость. В августе интерес к элитной недвижимости по-прежнему высок.

Динамика роста спроса на элитные объекты

В последние два года спрос на объекты элитной недвижимости столицы был стабильно высоким при снижении предложения. Так, в конце прошлого года число доступных для покупки лотов снизилось на 38%, а площадь предложения — на 33%.

Непростая экономическая ситуация еще сильнее «разогрела» элитный сегмент рынка. Интерес покупателей к апартаментам был таким, что предложение могло даже не успеть выйти на открытый рынок — настолько быстро покупали объект. В большом плюсе сегодня инвесторы, которые приобрели недвижимость в 2021 году: стоимость таких объектов значительно выросла — в среднем на полмиллиона за «квадрат». Мы прогнозируем сохранение интереса и динамики роста стоимости элитных лотов до конца года.

Свободных пятен для застройки в Москве все меньше, к тому же ряд застройщиков в новых условиях ждут трудности с проектным финансированием. Значит, предложение в сегменте столичной недвижимости бизнес- и премиум-классов в ближайшее время сократится еще больше, а спрос на нее продолжит расти. Дополнительным фактором, стимулирую-

Тренды и перспективы

Что происходит на рынке элитной недвижимости

Ющим спрос, станет интерес инвесторов из регионов к покупке апартаментов для своих детей, которые поедут учиться не за рубежом, а в столицу.

Интерес к загородной недвижимости перестал быть массовым

С 2020 года покупатель действительно переключился на поиск загородного жилья для постоянного, круглогодичного проживания с привычным городским уровнем комфорта. В период самоизоляции люди хотели обеспечить себя собственным участком, доступом к природе. Повышенный спрос (по разным данным, более чем на 50%) на загородную недвижимость имел массовый характер и затрагивал все типы жилья: коттеджи, особняки, таунхаусы как вблизи Москвы, так и на южных курортах страны.

Сегодня, когда пандемия пошла на спад, структура спроса в этом сегменте снова смещается в сторону элитных новостроек в центре Москвы. Встал вопрос о быстрой транспортной доступности к работе, университетам и развлечениям. Конечно, сезонный спрос на аренду загородной недвижимости на лето есть, но он значительно ниже, чем в начале пандемии.

Инвесторы выбирают лоты с готовой отделкой

Один из главных трендов, пришедший из Европы, — покупка апартаментов в домах с готовой отделкой. Для покупателя элитной недвижимости важны приватность и спокойствие, невозможные, если соседи будут постоянно делать ремонт. Готовая отделка избавляет от лишнего шума, плюс — это дешевле, чем делать чистовой ремонт самостоятельно.

Еще одна тенденция — планировки евроформата (совмещенные кухня-гостиная, совмещенная и изолированные спальни), дающие визуально больше пространства для жизни и больше возможностей для дизайна интерьера.

Когда ситуация на рынке недвижимости начала стабилизироваться, покупатели стали чаще выбирать уже готовые проекты или комплексы на финальном этапе строительства. Также сегодня, когда люди понимают, что проектное финансирование от банков получают только надежные девелоперы, они вернулись к вопросам инвестиций, покупки на этапе котлована для дальнейшей перепродажи. Поэтому пользуются спросом оба варианта: если квартира подбирается для жизни сейчас — выбирают готовое жилье, если цель — инвестиции (а такие клиенты уже вернулись в этот рынок) — выбирают проекты на первоначальной стадии строительства.

Также покупатели элитной недвижимости уделяют больше внимания ландшафтному дизайну комплекса, комфорту, наличию частных зон на открытом воздухе: террас, дворов, небольших парков.

Перспективные районы

Один из решающих факторов выбора доходной недвижимости в столице — транспортная доступность. Есть наиболее интересные районы на рынке элитной недвижимости. Стоит обратить внимание на объекты в районе Кутузовского проспекта с его богатым историческим архитектурным ансамблем: из этой локации просто добираться и до центра, и за город.

Еще один перспективный район для инвестиций — Пресненский. Он особенно подходит

тем, кто покупает квартиру для себя и хочет жить вдали от шума, находясь при этом в самом сердце города: район не перегружен, там тихо, много парковых зон для прогулок.

Если недвижимость подбирается с инвестиционной целью, сегодня особенно актуальны локации рядом с крупными университетами (ВШЭ, МГУ, МГИМО), где апартаменты будут пользоваться большим спросом.

В самом центре города перспективное направление — клубные дома. Сегодня исторические здания в центре Москвы часто перестраиваются в клубные дома в рамках редевелопмента. Во многом этот тренд — ответ на нехватку территорий для строительства. Новую жизнь получают бывшие доходные дома: перспектива покупки квартиры в таких проектах с долгой историей, часто — с высокими потолками и богатой архитектурной составляющей — привлекает покупателей.



РЕНОВАЦИЯ

Из Москвы в регионы

Что требуется для успешной реализации программы всероссийской реновации



Владимир ТРОЯНОВСКИЙ, директор по территориальному планированию Градостроительного института «Мирпроект»

Когда в декабре 2020 года с принятием закона о комплексном развитии территорий (№494-ФЗ от 30 декабря 2020 года) стартовала всероссийская реновация, предполагалось, что регионы будут перенимать опыт и механизмы Москвы в части организации расселения ветхого и аварийного жилья. На практике оказалось, что в субъектах Российской Федерации существует много препятствий, связанных с нехваткой бюджетного финансирования, пробелами в законодательстве в части комплексного развития территорий (КРТ), ограничениями по высотности застройки и другими факторами. В результате регионам пришлось формировать свои подходы к решению задач по реновации жилья.

Что сделано в столице и в регионах

На старте программы всероссийской реновации ставилась задача к 2030 году достичь показателя «каждый пятый дом в стране — новый». Для достижения этого показателя регионы сейчас должны подготовить законодательную базу для комплексного развития территорий. Стоит отметить, что эта база начала формироваться во многих субъектах довольно быстрыми темпами: к июлю 2021 года нормативные акты к применению федерального закона о комплексном развитии территорий были приняты 34 регионами РФ. С момента запуска программы по июль 2022 года, по данным Минстроя России, региональные власти заявили около 800 проектов КРТ с градостроительным потенциалом порядка 150 млн кв. метров. Директор Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и ЖКХ РФ Мария Синичич в июле сообщила, что в стране реализуется 128 проектов КРТ, по которым уже выдано около 60 разрешений на строительство.

Опыт Москвы vs опыт Санкт-Петербурга

Однако законодательство законодательству рознь. К примеру, в законах Москвы и Санкт-Петербурга есть принципиальные отличия: правительство Москвы гарантирует предоставление расселяемым жильцам новых квартир в том же районе, включая районы Центрального административного округа, а в Санкт-Петербурге переселение проводят в границах города без привязки к месту жительства, муниципалитету или району. В этой части петербургский закон требует доработки: собственники должны иметь больше гарантий на получение равнозначного жилья. Эти положения необходимо прописать в отдельных нормативных актах.

Для программы реновации правительство Москвы разработало специальные требования к отделке жилья и благоустройству кварталов, они закреплены в постановлениях правительства столицы, утвержденных мэром Сергеем Собяниным. За реализацию всей программы отвечает Фонд реновации. Опыт

работы специалистов Градостроительного института «Мирпроект» над проектами реновации жилья в Москве говорит о том, что требования к московским проектам довольно высокие: жильцы должны быть обеспечены квартирами положенной по нормативам площади, необходимо предусмотреть улучшенную внутреннюю отделку, парковочные места, решения по благоустройству придомовой территории и т. д. Например, в рамках подготовки проектной документации для строительства жилого дома на улице Утренней, влад. 3 в районе Новогиреево командой нашего Градостроительного института была проделана большая работа в части квартирографии, так как нужно было обеспечить соответствие площадей квартир в идущих под снос домах площадям в новых домах. В Санкт-Петербурге и других регионах нормативная база в части соблюдения прав расселяемых жильцов пока проработана в гораздо меньшей степени, чем в Москве.

Условия успешности проекта реновации в регионе

Важным условием успеха проекта комплексного развития территорий является его финансовая выгода для инвестора. Реновация жилых районов по схеме КРТ предполагает, что девелопер освобождает территорию от аварийных домов и обеспечивает их жителей новыми квартирами на вторичном рынке или в составе новых жилых комплексов. Допустим, вы снесли пятиэтажку и построили на ее месте десятиэтажное здание, то есть увеличили общую площадь квартир в 2 раза, следовательно, обременение составляет 50%. В этом случае, чтобы оправдать затраты, рентабельность проекта должна быть очень высокой. В Москве доходность достигается за счет увеличения плотности. Кроме того, в столичном регионе из-за высоких цен на

землю затраты на снос и отселение соизмеримы с затратами на приобретение нового участка, поэтому иногда выгоднее заняться реновацией территории, чем строить на свободной площади. В регионах в большинстве случаев действуют другие нормативы по допустимой высотности зданий, а стоимость земли не столь высока, поэтому проекты оказываются менее экономически выгодными. Чтобы потенциал КРТ был раскрыт, необходимы механизмы компенсации для инвесторов затрат на снос домов и отселение жителей. Например, на территории должно быть большое количество аварийного жилого фонда, на ликвидацию которого выделяются государственные средства.

Реновация микрорайона «Больничный городок» в Мурманске

Одним из показательных примеров реновации жилья по схеме КРТ можно считать жилой район «Больничный городок» в Мурманске. 37% всего аварийного фонда города локализованы на территории данного района площадью 46 гектаров. В этом плане территорию можно назвать идеальным кандидатом на КРТ. На старте проекта перед специалистами Градостроительного института «Мирпроект» стояла задача расселить определенное количество жителей аварийных домов («Больничного городка» и других районов) и создать на территории новый современный жилой район. Нормативы позволяли достичь заданных технико-экономических показателей. Однако в процессе работы над проектом обозначился ряд новых задач, требовавших решения. В частности, оказалось, что емкости вторичного рынка жилья Мурманска недостаточно, чтобы одновременно расселить всех жителей, а отселенческого фонда нет. В связи с этим было предложено выполнять реновацию территории барабанным принципом, то есть начать с относительно небольшого участка, расселив жителей в квартиры, приобретаемые на вторичном рынке, затем застроить данный участок и использовать построенные дома для расселения следующего участка и т. д. Реализация данного принципа потребовала составления очень детального (фактически поквартирного) графика отселений и его жесткой синхронизации с графиками строительства и приобретения жилья на вторичном рынке. «Больничный городок» — один из примеров. В других регионах приходится сталкиваться с аналогичными проблемами — с отсутствием отселенческого фонда, бюджетными ограничениями по стоимости жилья, тяжелыми рельефами, сложными строительными условиями и проч.

Региональные власти и частные инвесторы, особенно в крупных городах, безусловно, заинтересованы в реновации жилья. Город избавляется от аварийного жилищного фонда и реанимирует депрессивные территории, кроме того, после реализации проекта убыточные ранее участки начинают приносить поступления в виде налогов. Для девелоперов в условиях, когда свободные территории в черте городов практически закончились, реновация остается чуть ли не единственной возможностью остаться на рынке. Тем не менее, для успешной реализации программы всероссийской реновации требуется предпринять еще много шагов по доработке законодательства, а также по градостроительной и финансово-экономической проработке реализуемых проектов.



РЕНОВАЦИЯ



Характерные особенности Реновация не предполагает тиражирование одинаковых концептуальных решений



Мария НИКОЛАЕВА,
глава архитектурного бюро
MAD Architects

За последние несколько лет термин «реновация» прочно вошел в глоссарии бизнесменов, урбанистов, чиновников и обычных людей. Данная программа уже длительное время активно функционирует в Москве, а сейчас о том, чтобы перенять столичный опыт, подумывают и другие крупные города. Впрочем, многие все еще не до конца понимают, в чем смысл реализации такой стратегии и каковы характерные особенности реновации, отличающие ее от стандартного девелоперского освоения территорий.

Прежде всего, важно четко различать и разделять простую повторную застройку городских территорий и их полноценную реновацию. Во втором случае мы предполагаем не просто замену одного объекта на другой, а качественное улучшение среды, обновление общественных пространств, модернизацию формата жилья. Кроме того, реновация подразумевает адаптацию инфраструктуры к актуальным нормативам и стандартам. Все это происходит с применением передовых строительных и технологических решений, следуя урбанистическим и архитектурным трендам. Только такой подход позволяет создавать дома на уровне современных стандартов жизни. Однако достичь этой цели можно лишь при точном и ответственном соблюдении всех перечисленных условий работы с проектом.

В случае с реновацией при строительстве невозможно обойтись без расширения площади каждого этажа нового объекта. Современное здание в данном случае проектируется с учетом новых регламентов о размерах пожарных лестниц, лифтовых холлов, коридоров и других мест общего пользования в целом. Кроме того, общая жилая площадь нового здания должна быть примерно на 20-25% больше, чем в предназначенном под снос. Это увеличение делается для достижения одной из главных заявленных целей реновации — улучшения жилищных условий.

Суммарная площадь жилого здания с сопоставимым числом квартир, возведенного взамен старого пятиэтажного, также должна стать больше. Это объясняется необходимостью повышения качества и безопасности и расширения площади мест общего пользования и вполне может привести к росту этажности объекта.

В данном контексте важным моментом является организация постоянного мониторинга причин и обоснований увеличения высотности со стороны проектировщика. Дело в том, что подобные корректировки должны быть мотивированы только объективными причинами, связанными с особенностями архитектурной работы и настройкой конструктива здания. Нужно твердо отделять эти факторы от банального намерения снизить смету строительства и увеличить маржинальность проекта для бизнеса.

В Москве или любом другом крупном городе в ходе реновации невероятно важен вопрос анализа необходимого пар-

ковочного пространства и его организация. Сегодня в нашей стране на тысячу горожан приходится порядка 370 автомобилей — в несколько раз больше, чем в советский период, когда проектировались и возводились дома, которые предстоит заменить по программе реновации. Именно поэтому в новых объектах необходимо увеличить общее число машино-мест, однако стоит особо подчеркнуть: делать это нужно не при помощи банального снижения качества и количества благоустройства, а более рациональными профессиональными методами.

Суровая реальность часто ставит нас перед фактом, что при недостаточном количестве мест для личного транспорта машины в любом случае постепенно занимают все новые и новые локации, не предназначенные для парковок, а комфорт пешеходов сходит на нет. Из этого мы делаем вывод, что лишь при помощи качественных и продуманных проектных решений, вдумчивой работы с пятном застройки можно органично расширить паркинги, не принося в жертву комфорт, качество среды, а также досуговые сценарии использования дворов.

Формат реновации при соблюдении алгоритмов и правил работы с ним позволяет качественно обновить устаревшую городскую ткань, регенерировать селитебную застройку. В данном контексте огромную роль играет индивидуальность подходов к реализации проектов в различных кварталах, районах и городах. Простое тиражирование одинаковых концептуальных решений без оглядки на локальные особенности может уничтожить саму идею программы.

Работая с каждым отдельным зданием, архитектор обязан ориентироваться на индивидуальный контекст застройки, учитывать широкий список факторов, формирующих портрет локации. Любой современный объект внутри сложившейся застройки нельзя превращать в инородное тело. Кроме того, очень важно насыщать осваиваемые территории качественной и разнообразной инфраструктурой. Это позволит не только стимулировать общественную активность и бизнес, но и развивать эффект полицентризма, к которому стремится вся современная урбанистика.



Социальный эффект



Программа реновации получает новую значимость

Оксана САМБОРСКАЯ

Программа реновации жилья в Москве справедливо считается одной из самых масштабных программ изменения города за последние десятилетия: она отвечает основному запросу москвичей — иметь доступное и качественное жилье — и предусматривает расселение жителей 5 175 старых домов.

С момента старта программы уже построено более 200 домов, из них 185 переданы под заселение. В новые квартиры уже переехали 67,7 тыс. москвичей и еще около 21 тыс. находятся в стадии переезда. В проектировании и строительстве по программе — еще 7,5 млн «квадратов» жилья.



«Только с начала года в рамках программы введены в эксплуатацию 28 новостроек, а под заселение передано почти 40 домов. Также продолжается подбор «стартовых» площадок для строительства. За первые семь месяцев года мы нашли площадки с потенциалом строительства более 370 тыс. кв. метров. Всего на сегодня определены территории с градостроительным потенциалом 8,8 млн кв. метров», — сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

Улучшение жизни москвичей — главная задача программы, но есть у нее и другие функции, дающие важный социальный эффект. В первую очередь, считает председатель Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации, член Общественной палаты города Москвы Валерий Теличенко, это диалог между жителями и городскими властями: «Мы понимаем, что в данный момент интересует москвичей, а жители, обращаясь к нам, могут получить ответы на волнующие их вопросы. Это важный шаг к доверию и выстраиванию конструктивного диалога».

Улучшение городской среды, облика Москвы — еще одна актуальная задача, решаемая программой. «Стартовые реновационные дома становятся точками роста в тех районах, где они возводятся. Ответственное отношение к архитектурному облику зданий — общий тренд программы благодаря желанию ее участников: мэра, Комитета по архитектуре и градостроительству, Фонда реновации, отдельных архитекторов. Можно сказать, что абсолютное большинство зданий, построенных в рамках программы, улучшат или сформируют новый интересный облик районов», — подчеркивает важность программы главный архитектор института «Капстройпроект» Дмитрий Сухов.

Чтобы облик города улучшался, в 2021 году правительство Москвы организовало Открытый международный конкурс на разработку концепций архитектурных решений домов по программе реновации жилищного фонда в городе Москве, в рамках которого был определен индивидуальный архитектурный стиль жилых районов, напоминает директор ФАУ «Единый институт пространственного планирования РФ» Дина Саттарова. По ее словам, «для создания неповторимого облика кварталов реновации будут максимально использованы средства фасадной пластики, современные, качественные строительные и отделочные материалы. Благодаря этому жилые районы станут узнаваемыми, обретут архитектурную целостность, свое неповторимое лицо».

На этом социальный эффект не заканчивается. «Реновация в нынешних условиях — предмет стабильности и ориентир для экономики города, так как программа подразумевает не останавливаемое проведение строительно-монтажных работ на ближайшие десять лет, то есть это и рабочие места, и работа множества компаний не только Москвы, но и других регионов России», — раскрывает ценность программы заместитель руководителя направления «Пространственное развитие» Центра стратегических разработок Илья Лагунов.

Программа — это еще и бесценный опыт, который в дальнейшем будет применяться для подобных программ в других городах. «Прежде чем начать строить дома, городу совместно с экспертами потребовалось создать систему управления, разработать и проанализировать градостроительную документацию, финансово-экономическую модель, утвердить методику и подходы к организации волнового переселения, разработать стандарты: требования к домам, социальной и транспортной инфраструктуре, городской среде в целом», — рассказывает генеральный директор научно-проектного центра «Развитие города» Илья Киевский.

КАДРЫ

Укрепление кадрового потенциала



с.1 → Управление построенной средой должно осуществляться при помощи «цифровых двойников» объектов, объединяющих информационную модель объекта и модели происходящих в нем процессов. Все это позволяет заключить, что строительство будет представлять собой высокотехнологичную и наукоемкую отрасль, требующую опережающей подготовки кадров нового поколения.

Огромное разнообразие работ предполагает привлечение персонала самой разной квалификации, и в настоящее время процесс подготовки кадров осуществляется в рамках среднего профессионального образования (СПО), высшего образования (ВО) и дополнительного профессионального образования (ДПО).

Вместе с тем, за последнее десятилетие обеспеченность строительных организаций специалистами с ВО, имеющими необходимые компетенции, снизилась почти в полтора раза, выросла доля лиц пенсионного возраста, одновременно сократилась доля персонала в экономически активной возрастной категории до сорока лет. По различным оценкам, дефицит инженерных кадров и других специалистов с профильным ВО в отрасли составляет свыше 100 тысяч человек. Существенна нехватка квалифицированных специалистов рабочих специальностей — более 80% рабочих не имеют профильного СПО.

В целом, для достижения национальных целей по строительству инфраструктурных, социальных объектов, обеспечения ввода не менее 120 миллионов квадратных метров жилья к 2030 году необходимо дополнительное привлечение от одного до двух миллионов работников различной квалификации.

Еще одним глобальным, беспрецедентным для постсоветского периода развития строительной отрасли вызовом является необходимость восстановления тысяч поврежденных или полностью разрушенных строительных объектов на территориях Донецкой и Луганской народных республик — европейских, по сути, государств со сложной застройкой, плотной сетью коммуникаций, развитой промышленностью и благоприятными климатическими условиями.

Увеличение объемов строительства и ликвидация дефицита трудовых ресурсов в строительной отрасли прямо зависят от производительности труда, уровня безопасности производства работ, применения высокопроизводительного оборудования, внедрения современных методов организации инженерных

изысканий, архитектурно-строительного проектирования, расчетного обоснования, градостроительного планирования и строительства. Все большее значение для решения кадрового вопроса в строительстве приобретают высокие технологии.

Современная отраслевая система образования формировалась в конце прошлого — начале нынешнего веков, с учетом актуальных в те годы вызовов, экономических и геополитических реалий, идей и принципов, заложенных в Болонской декларации, частично отразившихся в российском законодательстве. При этом следует отметить тот факт, что в 1990-е годы произошел «демонтаж» начального профессионального образования (системы профессионально-технических училищ), что привело к резкому сокращению подготовки рабочих кадров. Широкое распространение получили программы ДПО (повышение квалификации и профессиональная переподготовка), однако отсутствие минимально закрепленных требований к содержанию и формату таких программ в ряде случаев приводит к нестабильности уровня получаемой квалификации.

Предметом острых дискуссий в отрасли остается переход системы ВО к уровням бакалавр и магистр. Эта дискуссия существенно обострилась и расширилась после того, как в мае-июне 2022 года было заявлено о выходе Российской Федерации из Болонской системы.

Некоторые работодатели декларируют неготовность к трудоустройству выпускников с квалификацией бакалавра и их эффективному включению в производственный процесс, считают четырехлетний срок обучения недостаточным для полноценной подготовки к профессиональной деятельности. Кроме того, квалификация бакалавра недостаточно для занятия ключевых позиций в профессиональной сфере. Магистратура, рассматривавшаяся как специальный уровень углубленной и специализированной подготовки, не стала таковым повсеместно ввиду отсутствия организационных, кадровых, научных, методических и материально-технических ресурсов у значительной части вузов. Более того, в условиях постоянной трудовой занятости значительной части обучающихся по программам магистратуры (ранее — выпускников программ бакалавриата) очная форма обучения здесь фактически в существенной степени стала очно-заочной, что, как правило, не может обеспечить требуемого качества образования. Идея межпрофильного трека — бакалавриат по одному направлению

подготовки, магистратура по другому направлению — во многом была обесценена невозможностью качественно подготовить кадры для отрасли за два года без базового профильного образования.

Система строительного образования, подведомственная Министерству науки и высшего образования Российской Федерации, включает семь профильных вузов: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Томский государственный архитектурно-строительный университет — причем за последние 10 лет общее количество профильных вузов сократилось в два раза.

Кроме того, система строительного образования по состоянию на 2020 год включает около 200 прочих вузов и их филиалов, реализующих в том числе образовательные программы СПО, ВО и ДПО. Также подготовку кадров для строительной отрасли осуществляют 1 260 колледжей, организаций ДПО и научных организаций различной ведомственной принадлежности, частных образовательных организаций и учебных центров. Ежегодный выпуск составляет до 30 тыс. человек по программам ВО и до 45 тыс. человек по программам СПО. Формирование требований к структуре и содержанию программ подготовки кадров для строительной отрасли осуществляется при



участии федеральных учебно-методических объединений (ФУМО).

В 2021 году на базе НИУ МГСУ при поддержке Минстроя России был создан Отраслевой консорциум «Строительство и архитектура» (далее — Консорциум), в состав которого вошли все профильные вузы, научные организации, Российская академия архитектуры и строительных наук, отраслевые и межотраслевые объединения работодателей (Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Национальное объединение строителей, Российский союз строителей). Позднее НИУ МГСУ во взаимодействии с Консорциумом на конкурсной основе стал участником программы стратегического академического лидерства «Приоритет-2030».

Цель разработки Концепции подготовки кадров для строительной отрасли до 2035 года (далее — Концепция) — совершенствование формирования и укрепления кадрового потенциала строительной отрасли для обеспечения эффективности национальной экономики, содействия достижению национальных целей и реализации стратегических национальных приоритетов, определенных в Указе президента России от 21 июля 2021 года №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», а также некоторых других документах стратегического планирования в сферах научно-технологического, социально-экономического и информационного развития, обеспечения национальной безопасности, региональной и миграционной политики в части, касающейся в том числе Стратегии развития национальной системы квалификаций РФ на период до 2030 года.

Основание разработки Концепции — это соответствующее поручение Попечительского совета НИУ МГСУ, состоявшегося 30 марта 2022 года под председательством главы Минстроя России Ирека Файзуллина (протокол ПС/2-пр (543-ПРМ-ИФ) от 30 марта 2022 года).

Содержание Концепции раскрывает текущие состояние и потенциал развития строительного образования в Российской Федерации, современные тенденции и перспективы развития строительного образования в мире, определяет ключевые цели, задачи, инструменты и механизмы реализации государственной политики РФ в области строительного образования.

Документ призван стать основой для организации деятельности вузов, колледжей и техникумов, организаций ДПО, осуществляющих подготовку кадров для строительной отрасли, федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Федерации, в ведении которых находятся указанные образовательные организации.

Аналоги Концепции в других отраслях — Концепция подготовки кадров для транспортного комплекса до 2035 года, утвержденная распоряжением правительства России от 6 февраля 2021 года №255-р, и Концепция подготовки педагогических кадров для системы образования на период до 2030 года, утвержденная распоряжением правительства России от 24 июня 2022 года №1688-р.

Обсуждение проекта Концепции к настоящему времени проводилось на Красноярском градостроительном форуме «Развитие строительной отрасли Российской Федерации» (Красноярск, 21-23 июня 2022 года), совместном заседании комиссий (Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала и Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве, технологического и ценового аудита) Общественного совета при Минстрое России (Москва, 17 августа 2022 года), а также в Минстрое России, организациях — членах Консорциума.

В настоящее время НИУ МГСУ и Национальное агентство развития квалификаций (НАРК) ведут подготовку плана («дорожной карты») реализации Концепции.



Эффект без дефекта

О новых возможностях и перспективах цементобетона в дорожном строительстве

Владимир ТЕН

На состоявшейся в Новосибирске конференции «Цементобетон и минеральные вяжущие. Новые возможности и перспективы для дорожного строительства» особое внимание уделили вопросам масштабного применения бетона в строительстве дорог.

Мероприятие было организовано Ассоциацией бетонных дорог (АБД) при поддержке Федерального дорожного агентства и Министерства транспорта и дорожного хозяйства Новосибирской области. С приветственными словами к участникам конференции обратились начальник Управления научно-технических исследований, информационных технологий и хозяйственного обеспечения Федерального дорожного агентства (ФДА) Сергей Гошовец, генеральный директор Ассоциации «РАДОП» Игорь Старыгин и заместитель директора департамента проектирования технической политики и инновационных технологий ГК «Автодор» Сергей Ильин.

Сергей Гошовец в своем выступлении отметил, что конференция посвящена в первую очередь долговечности автомобильных дорог: «Инновационный вектор развития Федерального дорожного агентства определен Стратегией развития инновационной деятельности в области дорожного хозяйства на 2021-2025 годы, в которой отражены в том числе исследования в области цементобетона: совершенствование и оптимизация проектных решений и методов контроля испытаний цементобетона, повышения долговечности конструкций с применением минеральных вяжущих. На 2022 год запланированы масштабное обновление нормативных документов и разработка Предварительного национального стандарта ПНСТ «Проектирование жестких дорожных одежд».

Игорь Старыгин как председатель Общественного совета при ФДА рассказал, что для регионов крайне важно внедрять современные технологии и новые подходы к проектированию, строительству и ремонту дорожных одежд, которые смогут увеличить сроки их службы. Все эти задачи дорожной отрасли обозначены в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные дороги» (БКД).

«Сегодня в ряде регионов развивается практика внедрения технологий с применением цементобетона и минеральных вяжущих при строительстве автомобильных дорог. Нужно, чтобы таких проектов становилось больше, — подчеркнул Игорь Старыгин. — Для этого необходимо предоставлять технико-экономическое сравнение вариантов конструкций дорожных одежд не только с современными затратами на строительство, но также с учетом жизненного цикла автомобильных дорог».

Сергей Ильин рассказал, что цементобетонные покрытия, минеральные вяжущие —

это набор тех технологий, которые сегодня уже применяются на различных объектах ГК «Автодор». Он подчеркнул, что строить дороги из цементобетона крайне важно по причине их долговечности: «Так, в рамках проектирования скоростной трассы М-12 «Казань — Екатеринбург» принято решение о строительстве 20 км участка из цементобетона».

Одними из ключевых тем обсуждения стали вопросы по внедрению современных технологий строительства с применением минеральных вяжущих и цементобетона, лучших практик, технологий и решений в области дорожного хозяйства для эффективной реализации нацпроекта «Безопасные и качественные дороги» и достижения нормативных сроков службы автомобильных дорог, а также по разработке нормативной документации и особенностям подбора составов.

Президент Ассоциации бетонных дорог профессор Виктор Ушаков в своем докладе об обеспечении нормативных сроков службы автомобильных дорог подчеркнул, что «за 30 лет нагрузка на дорожную одежду возросла в 4 раза, за последнее десятилетие количество транспортных средств увеличилось на 15 млн, а за 20 лет изменился состав транспортных потоков — с 5-6% до 11-12% тяжелых транспортных средств».

Не учитывать этого при проектировании, строительстве и эксплуатации автодорог нельзя. Низкие фактические сроки службы дорожных одежд и покрытий и связанные с этим высокие эксплуатационные затраты — одна из проблем российской дорожной отрасли на сегодняшний день.

«Как показывает отечественный и мировой опыт, широкое применение при строительстве и реконструкции дорог минеральных вяжущих и цементобетона в конструктивных слоях дорожных одежд позволяет в значительной мере увеличить межремонтные сроки эксплуатации и сократить затраты на ремонт и содержание дорог, — подчеркнул Виктор Ушаков. — Экономические расчеты показывают, что в настоящее время стоимость строительства дорожных одежд с цементобетонными покрытиями ниже в среднем на 25-30% по сравнению со стоимостью строительства дорожных одежд с применением асфальтобетона на полимерно-битумном вяжущем. В то же время срок службы цементобетонных покрытий минимум в два раза выше, а эксплуатационные расходы значительно ниже и в первые 12 лет эксплуатации приближаются к нулю».

По мнению президента АБД, для широкого применения в России цементобетона в основаниях и покрытиях дорог есть все условия. Сегодня разработаны и внедрены в мировую практику новые технологии строительства цементобетонных покрытий, предполагающие полную механизацию и автоматизацию основных процессов по уклад-

ке и уплотнению бетонных смесей, отделке поверхности бетона, уходу за бетоном и устройству деформационных швов. Также создано новое поколение бетонов повышенной прочности и долговечности, и самое главное — сегодня в России отсутствует дефицит качественных цементов, модернизированные цементные заводы расположены практически во всех регионах страны.

Заместитель заведующего лабораторией ФАУ «Росдорнии» Сергей Беспалов в своем докладе рассказал об основных технических требованиях к бетонам для покрытий и оснований автомобильных дорог, а также поделился опытом исследований по подбору составов бетонов, проводившихся в лаборатории института для достижения целевых свойств, в первую очередь, повышенной стойкости цементобетона к истиранию шипованными шинами.

Представитель «Росдорнии» отметил, что существующая система нормативно-технической документации в области бетонов имеет ряд недостатков для ее применения при устройстве жестких дорожных одежд. Так, некоторые из применяемых стандартов не гармонизированы с требованиями ТР ТС 014/2011 «Безопасность автомобильных дорог». Кроме этого, действующие нормативно-технические документы, разработанные в основном для использования их в промышленном и гражданском строительстве, не в полной мере учитывают особенности устройства конструктивных слоев дорожных одежд.

Для решения указанных задач, а также расширения возможности применения бетонов в конструктивных слоях дорожных одежд в 2021 году был введен в действие комплекс национальных стандартов, устанавливающих технические требования к бетонным смесям, а также методам их испытаний и правилам подбора состава: ГОСТ Р 59300-2021, ГОСТ Р 59301-2021, ГОСТ Р 59302-2021. В настоящее время на завершающей

стадии находится разработка еще трех стандартов, в которых будут определены технические требования к бетонам, их методам испытаний, а также установлены требования к процессу производства работ по устройству слоев оснований и покрытий автодорог из бетона. Работы в этом направлении должны завершиться уже в текущем году.

Представитель ООО «Холсим (Рус) СМ» Анна Ружицкая доложила о применении минеральных и комплексных вяжущих при строительстве и ремонте автодорог: «Для достижения целей в дорожном строительстве могут и должны применяться высокоэффективные технологии: для строительства и реконструкции дорог — устройство цементобетонных покрытий/оснований, стабилизация и укрепление грунтов; для ремонта дорог — холодная регенерация; для строительства и ремонта искусственных сооружений — сверхпрочные фибробетоны».

«Для выполнения поручений, закрепленных в нацпроекте БКД и пятилетнем плане дорожного строительства 2023-2027 (утвержден распоряжением правительства РФ от 20 июня 2022 года №1601-р), обеспечение требований по увеличению межремонтных сроков эксплуатации автомобильных дорог (постановление правительства РФ от 30 мая 2017 года №658), а также в целом смещение фокуса с ремонта текущей автодорожной сети на строительство новых автомобильных дорог, необходимо активнее внедрение и применение современных инновационных технологий, обеспечивающих технико-экономическую эффективность и экологичность на протяжении всего жизненного цикла дорог», — резюмировала Анна Ружицкая.

Региональный директор компании ГОМАКО Алексей Пономарев отметил, что во многих странах с развитой дорожной сетью на практике доказаны преимущества цементобетонных покрытий. Это подтверждают данные анализа стоимости жизненного цикла, на основании которых и отдается предпочтение цементобетону как самому долговечному материалу в дорожном строительстве, обеспечивающему при этом и непревзойденное качество.

Подводя итоги конференции, президент АБД Виктор Ушаков акцентировал внимание ее участников на том, что сегодня цементобетонные покрытия и основания и широкое применение минеральных вяжущих должны найти свое место при строительстве, ремонте и реконструкции автомобильных дорог. Это позволит в значительной степени повысить несущую способность дорожных одежд, продлить сроки их службы.

«Если сегодня не закладывать в проектах и не применять современные конструкции дорожных одежд, то не будут обеспечены нормативные сроки службы дорожных одежд и покрытий. В России с ее огромным потенциалом и возможностями, поддержкой государства есть все предпосылки строить долговечные дороги со сроком службы не менее 30 лет, — подчеркнул Виктор Ушаков. — Мы не можем себе позволить строить дороги и каждые 2-3 года проводить ремонтные работы на них. Необходимо активнее внедрять современные конструкции и технологии».



РЕГУЛИРОВАНИЕ



Неоднозначный норматив

Законодатели не уверены в целесообразности замены методики оплаты ТКО

Алексей ЩЕГЛОВ

В Министерстве природных ресурсов и экологии РФ разработан законопроект, направленный на совершенствование методики расчета накопленных твердых коммунальных отходов (ТКО) и уточняющей оплаты населением услуги по вывозу мусора. Предлагаются использовать не существующие нормативы, а новый метод определения норматива накопления отходов, основанный на более точном вычислении объемов накопленного мусора методом сравнительного анализа. Разработчики закона указывают, что сейчас в субъектах России при расчете стоимости услуги по оплате ТКО используются разные методики: в одних предпочитают брать оплату с населения «по головам», по числу зарегистрированных, а в других — исходя из количества закрепленных за гражданином квадратных метров. При этом учитываются и другие нюансы. Но в целом используемые для расчета тарифа методы далеки от совершенства, и это негативно сказывается на экономике компаний-регоператоров и мешает процессу своевременного вывоза мусора. Исходя из этого, в министерстве считают, что после введения нового метода нормативы станут более реалистичными и справедливыми.

Однако инициативу Минприроды РФ уже раскритиковали законодатели. Как заявил председатель Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Дмитрий Кобылкин, выдвинутая экологическим ведомством инициатива фактически направлена на увеличение стоимости услуги по вывозу мусора для граждан и бизнеса. «В регионах обеспокоены тем, что предложенный механизм не будет работать и повлечет за собой повышенные расходы для граждан и предпринимателей. По мнению комитета, предлагаемый метод непрозрачен и усложнен», — отметил он, высказав мнение, что законопроект нуждается в дополнительной проработке. Соответствующие предложения вскоре будут отправлены депутатами в Минприроды РФ.

Таким образом, представитель профильного комитета законодательного органа власти не отрицает, что используемые в настоящее время критерии расчета стоимости услуги по вывозу мусора далеки от совершенства, но по ряду причин не готов поддержать инициативу, реализация которой существенно увеличит сборы с населения и бизнеса и вызовет их негативную реакцию.

В том, что в случае реализации предложенной Минприроды РФ платежи граждан возрастут, не сомневаются и профильные эксперты. «Интересы граждан будут однозначно ухудшены», — отметил руководитель Лаборатории по исследованию экономики замкнутого цикла ИГСУ РАНХиГС Содном Бударов. При этом он уверен, что даже сегодня население переплачивает за вывоз мусора, так как на местах нормативы накопления ТКО повсеместно завышены в 2-6 раз и плохо соотносятся с теми реальными объемами отходов, которые генерирует население.

Верность этого тезиса подтверждает судебная практика последнего времени. Случаев, когда недовольные возросшими «мусорными» платежами граждане обращались в суды и выигрывали дела, за прошлые годы было немало. Другое дело, что ни одно такое разбирательство не является последним, а споры и суды продолжают возобновляться вновь и вновь, пока расчет тарифа по оплате ТКО не будет основываться на четких критериях.

Как считают многие эксперты, наиболее справедливо и экономически эффективно можно выстроить систему оплаты услуги по вывозу мусора, если учитывать при расчете тарифа такие показатели, как вес обслуживаемых заполненных мусорных контейнеров, для чего потребуются внедрить весовой контроль мусоровозов и начать использовать данные весового контроля с полигонов.

«Необходимо перейти от метода оплаты услуги по обращению с ТКО по нормативам к такой оплате, которая исходит из объема вывезенных контейнеров с ТКО», — полагает главный специалист направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Татьяна Лыкова. То есть оплата должна быть привязана к реальным объемам накопления мусора населением, а не к сегодняшним нормативам, зачастую носящим весьма неточный характер. Вопрос только, как это сделать. В прошлом и нынешнем году государство выделило существенные дотации регионам на закупку дополнительных контейнеров. Но большинство из них не оборудовано датчиками контроля заполнения — несмотря на то, что такие изделия уже несколько лет выпускаются и даже эпизодически закупаются некоторыми муниципалитетами. Система весового контроля на полигонах тоже находится в начальной стадии формирования. Есть и масса других проблем, без решения которых внедрение самой совершенной методики оплаты ТКО не даст результата. Их, наверно, и надо устранять в первую очередь.

■ Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Минприроды РФ, содержащиеся в проекте постановления поправки не изменяют методику расчета платы за услугу по обращению с ТКО, а предусматривают корректировку порядка определения норматива накопления ТКО, увеличивают количество способов расчета нормативов. Предложенный дополнительный способ сравнительного анализа позволяет существенно сократить сроки утверждения нормативов и учитывать региональную специфику. «Принятие проекта постановления планируется до конца 2022 года. По предварительным оценкам, увеличение тарифа в сфере обращения с ТКО, не прогнозируется», — подчеркнули в пресс-службе министерства.

Не построился — не мусоришь

ВС освободил от оплаты ТКО не успевших обзавестись домами землевладельцев

Алексей ЩЕГЛОВ

Верховный суд уточнил толкование правила оплаты вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО) и вынес решение, которое обрадует тысячи дачников и владельцев земельных участков в сельской местности. Поводом для этого стало рассмотрение дела о споре между гражданином и представителями регионального оператора по вывозу ТКО. Все началось с того, что гражданин пожаловался в прокуратуру на то, что он дом еще не построил, а счета за мусор к нему приходят. Прокуратура встала на сторону истца, но региональному оператору такой поворот не понравился, и представители компании оспорили решение надзорного ведомства в суде. В конечном счете разбирательство дошло до уровня Верховного суда, члены которого, изучив все обстоятельства дела, постановили, что владелец участка, на котором еще нет пригодных для проживания строений, не должен платить за вывоз мусора. А у регионального оператора нет оснований для начисления хозя-



ину платы за такую коммунальную услугу, если на его сотках нет зарегистрированных жилых помещений, а факт образования бытовых отходов региональным оператором дополнительно не подтвержден.

Отметим, что конфликты по поводу оплаты ТКО довольно часты, а судьям Верховного суда пришлось изучить массу нюансов, и дело было не таким простым, как могло показаться на первый взгляд. Во-первых, представители регионального оператора выдвигали аргумент, что, согласно статье 13 Земельного кодекса, собственник обязан поддерживать свой участок в «надлежащем состоянии», а обязанность утилизировать появляющийся на участке мусор возложена именно на регоператора. Во-вторых, региональный оператор утверждал, что отправляет платежи хозяину не круглый год, а исключительно в дачный сезон. И в-третьих, на дачном участке истца имелись строения (теплица без фундамента, бытовка и т.д.), из чего следовало, что гражданин на участке бывает, что-то делает, значит, мусор производит. Тем не менее, судьи отклонили все эти доводы, в том числе сославшись на то, что Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов распространяются только на жилые дома. А в этом случае дома нет и нет отдельного договора на вывоз мусора между потребителем и регоператором. Тем более, что проверка показала, что мусор на участке не образуется.

Таким образом, в деле поставлена точка. Но нельзя исключить, что когда-нибудь Верховному суду предстоит вернуться к аналогичному рассмотрению в будущем, ведь ситуаций масса, и нередко граждане годами не строят постоянного жилья, но захламляют свои участки. А образующийся мусор в любом случае необходимо вывозить и утилизировать.



ВСЕРОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ



ОРГАНИЗАТОРЫ





САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
9 СЕНТЯБРЯ 2022
PARK INN RADISSON
ПРИБАЛТИЙСКАЯ

Х III ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

В РАМКАХ ФОРУМА «УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ»

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНОЕ | РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: RSKCONF.RU

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



СООРГАНИЗАТОРЫ



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ЩЕГЛОВ

Кандидаты на списание

Представители Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН), направили в Минстрой России предложение простить долги по ЖКХ, но не всем неплательщикам, а двум категориям граждан: семьям, оставшимся без кормильца, и тем, кто лишился трудоспособности. Остальным неплательщикам придется изыскивать средства для оплаты ЖКУ в прежнем порядке.

В стабильной экономической ситуации к предложению АКОН можно было бы отнестись как к очередной популистской инициативе или как к самопиару, однако в настоящее время проблема задолженностей по коммуналке вновь начинает обостряться. Хронология проблемы такова: подскочив в начале пандемии, в 2021 году сумма долгов населения за ЖКУ начала снижаться, но в 2022-м рост неплатежей возобновился. По данным Росстата на середину лета, долги населения за ЖКХ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 56,6 млрд рублей или на 7,6%, достигнув 804,5 млрд рублей.

При этом не лишено оснований предположение, что рост задолженности снова скоро ускорится: очередная плановая индексация (в июле) тарифов на ЖКУ, как обычно, не учла тенденцию изменения доходов населения. А они продолжают сокращаться: по данным статистического ведомства, в I квартале спад реальных доходов граждан по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 1,2%, во II квартале, в том числе благодаря мерам соцподдержки, темпы снижения несколько снизились (до 0,8%), но в III квартале этот эффект будет исчерпан, и многим гражданам из уязвимых слоев опять придется наращивать коммунальные долги и использовать задержку с оплатой ЖКУ как защитный демпфирующий механизм для своих сокращающихся доходов.

Немаловажно и то, что часть задолженностей в ЖКХ являются безнадежными. Как от-



Двум категориям социально незащищенных граждан могут простить коммунальные долги

метил на днях заместитель главы Минстроя России Алексей Ереско, это в том числе долги, накопившиеся за долгие годы по предприятиям, многих из которых уже не существует, и по объектам недвижимости, которых уже нет. «Это долги как жителей перед ресурсоснабжающими организациями, так и предприятий. В полном объеме взыскать их уже невозможно», — констатировал он.

Поэтому инициатива АКОН появилась, что называется, в нужный момент. И уже вызвала довольно энергичный отклик успешных с ней знакомых экспертов и отраслевых специ-

алистов. В частности, глава Комитета Госдумы по труду и социальной политике Ярослав Ниглов поддержал предложение АКОН, напомнив, что ранее выступал с более обширной инициативой и предлагал облегчить долговое бремя не только упомянутым категориям, а списать безнадежные долги всем владельцам квартир.

Правда, глава профильного Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов признался, что пока не изучил инициативу, и выразил надежду, что она не такая «линейная», как можно сразу предположить.



Павел СКЛЯНЧУК, эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда»: «Списать долги предложенным категориям целесообразно. Но главное в случае, если такая инициатива будет реализована, чтобы все остальные неплательщики понимали, что их освобождать от задолженности не планируется»

«Все, что мы предлагаем компенсировать, надо обеспечивать соответствующими средствами. Просто так изъять средства из системы ЖКХ, которая и так работает на грани возможностей, нельзя», — сказал Сергей Пахомов. Вместе с тем, он согласился, что если есть граждане, которым остро необходима помощь, а власти не обеспечили их поддержкой, то это надо сделать. «Инициативу более подробно изучат в Госдуме», — пообещал глава комитета.

Зато руководитель комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России Ирина Булгакова считает, что инициатива поддержку получит, если речь будет идти именно о малоимущих семьях.

Однако на этом пути есть немало сложностей. Если разово списать долги, через некоторое время они снова начнут нарастать как снежный ком, поэтому ряд экспертов предлагает не торопиться с простыми мерами, а выстроить более сложные механизмы поддержки тех незащищенных слоев, на которые нацелена инициатива АКОН. «Можно было бы сформировать систему страхования на случай утраты кормильца или потери трудоспособности, в рамках которой оплачивать коммунальные услуги за таких граждан будут страховщики», — полагает профессор Высшей школы экономики Евгений Коган.

Поломать схему

Как снизить количество нарушений при расчетах за ЖКУ

Алексей ЩЕГЛОВ

Преступность в сфере ЖКХ имеет свою специфику: она носит латентный характер, а большая доля криминала приходится на мошеннические схемы присвоения денежных средств, двойную бухгалтерию и т. п. Значительная часть незаконных действий остается в тени, внимание же правоохранительных органов привлекают только резонансные случаи. Нарушения замаскированы под легальные действия и могут быть обнаружены только при тщательной проверке всех платежных схем, денежных переводов и т. д. Но инициировать такие проверки должны пострадавшие, а они зачастую сами находятся в неведении, что стали жертвой обмана, и продолжают исправно платить мошенникам. Таким образом криминал в сфере ЖКХ помогают сами граждане, не осведомленные, как рассчитываются суммы платежей. Это подтверждают и социологические исследования: согласно недавнему опросу ВЦИОМ, более 60% населения не может разобраться, что указано в платежных документах за ЖКУ, за что и сколько следует платить. Справедливости ради надо отметить, что содержание жиронок в последние годы неоднократно менялось, а управляющие компании нередко их составляют так, чтобы запутать жителей. Особенно часто в последние месяцы аферисты наживаются на мусорных платежах. Так, в Москве с 1 января в платежах появилась строка «обращение с ТКО», которая ранее была включена в графу «содержание и ремонт жилья». Один из случаев мошенничества произошел на Новогиреевской улице, где сотрудники жилищно-строительного кооператива включили эту услугу в общую платежку и стали собирать с жильцов деньги. Схема вскрылась только после жалобы одного из жителей, исправно пла-

тившего по счетам, но заподозрившего неладное, когда ему пришла еще одна платежка с долгом. Эта история имела хороший конец: жильцам дома 31/45 удалось вернуть более 543 тыс. рублей переплаты, но случаи, когда мошенники пользуются невнимательностью населения, а граждане переплачивают за услуги, платят по фиктивным реквизитам, происходят во всех регионах.

Чтобы нарушений было меньше, эксперты советуют не стесняться задавать вопросы своей УК, если в жирошке появились подозрительные цифры. Также необходимо регулярно совершать платежи и отправлять данные о расходе коммунальных ресурсов, даже о нулевом: отсутствие у УК сведений о расходе воды в квартире является основанием для начисления платы за эту услугу по среднемесячным показателям, а затем по нормативам — и если появится существенный долг за воду, будет сложно доказать, что начисления неверны. Наконец, при любых подозрениях нужно обращаться в Госжилинспекцию. «Если в квитанции появились лишние строки — это повод написать жалобу в орган жилищного надзора», — говорит руководитель управляющей компании «КомТехСервис» из Санкт-Петербурга Артем Майоров. Аналогично нужно поступать, когда требуют оплату за работы, решения о которых не принимались общим собранием жильцов.

Вернуть деньги не всегда просто. Для проведения перерасчета необходимо обратиться в многофункциональный центр, управляющую или ресурсоснабжающую организацию, выставящую счета на оплату, и написать заявление о проведении перерасчета с указанием причины возникновения переплаты.

В целом, значительная доля ответственности за финансовую дисциплину в доме лежит все-таки на самих собственниках: Жилищный кодекс определяет, что именно они главные в МКД, а значит, должны проявлять внимание и компетентность во всех финансовых операциях, связанных с его обслуживанием.

Крупнейший конгресс по фасадостроению в Восточной Европе

ФАСАДНЫЙ КОНГРЕСС

FACADES OF RUSSIA 2022

13, 14, 15 сентября 2022
Москва, Golden Ring Hotel*****

+7 495 374 8905
info@buildingskin.ru
buildingskin.info/congress/

Генеральный спонсор: АИСТЕРНАТИВЪ
Генеральный партнер: ДИАТ

ПРАКТИКА

Главное изменение

Если пришлось в 2022 году применять ФСБУ 25/2018



Надежда КЛАКЕВИЧ,
директор ООО «АудитАрте»

Новый федеральный стандарт бухгалтерского учета (ФСБУ) 25/2018 обязаны применять все саморегулируемые организации (СРО) и застройщики, если они являются сторонами договора аренды, субаренды или лизинга, так как подлежат обязательному аудиту и не вправе применять упрощенные способы бухгалтерского учета.

В основном СРО и застройщики в договорах аренды выступают как арендаторы. Сегодня и поговорим об особенностях учета для арендатора. Так как тема объемная, особенно учета арендодателя пока что опустим.

Главное изменение для арендатора в соответствии с ФСБУ 25/2018 — на балансе нужно показать право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (ОА). Учет объектов аренды по новому стандарту ФСБУ 25/2018, вступившему в действие с 01.01.2022, требует серьезных трудозатрат.

Для СРО и застройщиков есть возможность не применять ФСБУ 25/2018 (далее стандарт) по договорам, исполнение которых истекает до конца 2022 года (п. 51 ФСБУ 25/2018). Например, у Общества «Ассоциация Строитель» завершается договор по аренде офиса 31 декабря 2022 года, по данному договору Общество принимает расходы по аренде ежемесячно, как и ранее по суммам, установленным в договоре.

Стандартом также предусмотрена возможность упрощения при применении ФСБУ 25/2018, возможность упрощения не зависит от желания арендатора.

В первую очередь, для упрощенного учета в обязательном порядке должны выполняться следующие условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Если выполнены данные условия, арендатор может воспользоваться упрощением не для всех договоров аренды, а только в следующих двух случаях:

1. Срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Например, у Общества «Ассоциация Строитель» есть договор аренды автомобиля на восемь месяцев, право собственности остается у собственника недвижимости. Договор без возможности дальнейшей пролонгации. Причем если арендатор принял решение применить упрощение по таким договорам, то это решение будет распространяться на группу однородных по характеру и способу использования предметов аренды, например, решение может быть принято в отношении нескольких автомобилей, взятых в краткосрочную аренду.

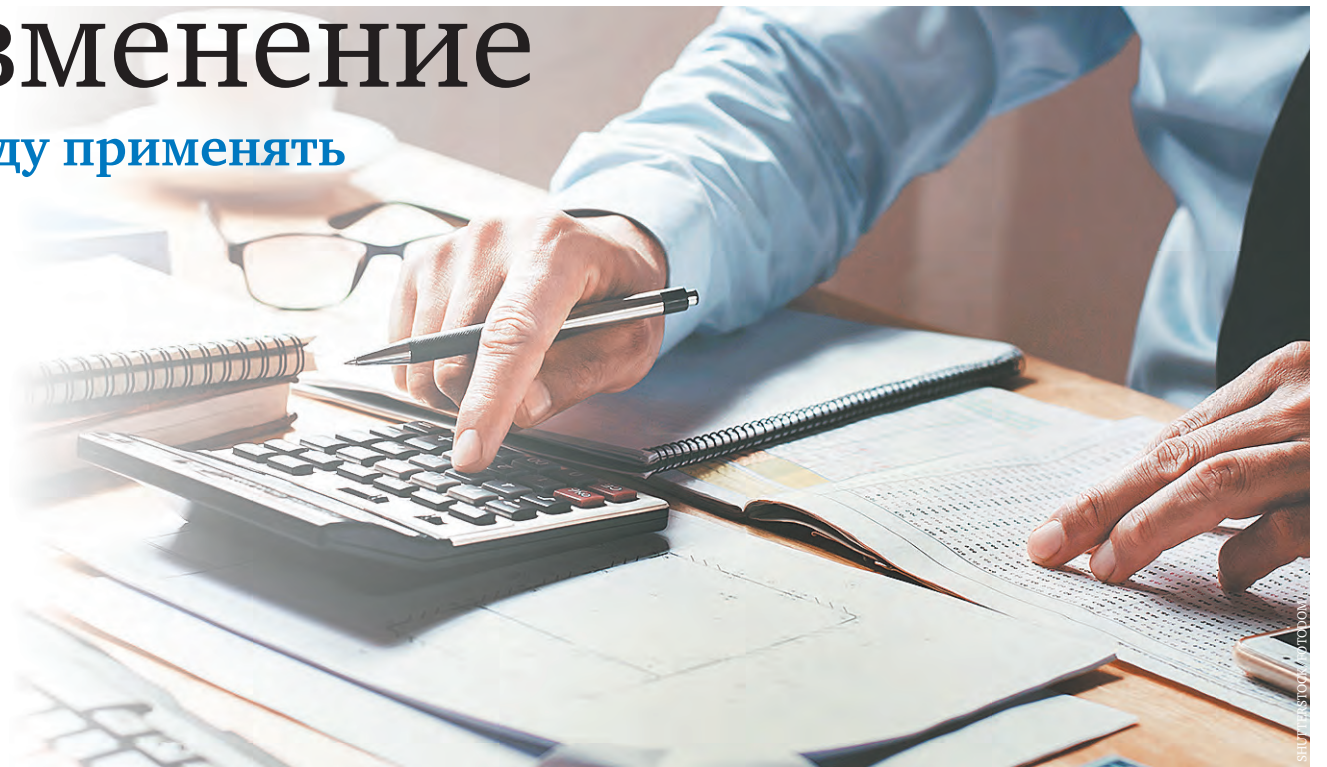
2. Рыночная стоимость предмета аренды без учета износа, то есть стоимость аналогичного нового объекта не превышает 300 тыс. рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Здесь решение принимается в отношении конкретного договора. Вид объекта может быть любой — мебель, компьютеры, компьютеры.

При применении упрощения арендатор использует известный всем порядок учета арендных платежей, применяющийся до 2022 года.

Для применения упрощения в учетной политике (УП) необходимо закрепить следующее:

— в части первого упрощения «Общество не признает право пользования активом, если договором не предусмотрены переход права собственности, возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости и Общество не предполагает передавать объект в субаренду, срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Срок аренды рассматривается или по каждому договору отдельно, или будет распространяться на группу однородных по характеру и способу использования предметов аренды (выбрать)»;

— в части второго упрощения «Общество не признает право пользования активом, если договором не предусмотрены переход права собственности, возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости, и Общество не предполагает передавать объект в субаренду, рыноч-



ная стоимость предмета аренды не превышает 300 тыс. рублей. Решение принимается в отношении одного объекта аренды или группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды в зависимости от существенности данного показателя (выбрать). Данные о стоимости аналогичного нового объекта определяются комиссией на основании открытых данных СМИ, интернета и других источников».

Если у вас договор аренды не заканчивается 31.12.2022 и вы не имеете права на упрощение, то вам как арендатору придется применять в 2022 году более сложный способ учета аренды с признанием ППА.

Арендатор не может учитывать аренду по простым правилам и в этом случае на дату получения предмета аренды он одновременно признает (п. 10 ФСБУ 25/2018):

- предмет аренды в качестве ППА;
- обязательство по аренде.

Данное правило действует независимо от того, какой именно объект получила в аренду организация — основные средства, незавершенные капитальные вложения, запасы и т. д.

Прежде чем переходить к способу учета аренды с признанием ППА, поясним отдельные понятия и разберемся с теорией.

Справедливая стоимость объекта — это сумма, на которую можно обменять актив или погасить обязательство в сделке между хорошо осведомленными независимыми сторонами, желающими совершить такую сделку (Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 16 «Аренда», введенный в действие приказом Минфина от 11.06.2016 №111н). То есть справедливая стоимость не обязательно равна остаточной стоимости объекта у арендодателя.

Негарантированная ликвидационная стоимость объекта (НЛГС) — это предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом выкупных сумм, гарантированно уплачиваемых по договору аренды (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Арендные платежи для целей применения ФСБУ 25/2018 — это (п. 7 ФСБУ 25/2018):

- **определенные в твердой сумме платежи** арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно (коммунальные платежи не включаются);
- **переменные платежи**, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды (например, актуально для розничных сетей, когда имеет место фиксированная плата за месяц плюс определенный процент с продаж магазина в течение текущего года или если ежегодно размер арендной платы пересматривается на величину инфляции);
- **справедливая стоимость иного встречного предоставления**, определенная на дату предоставления предмета аренды, проще говоря, когда аренда оплачивается не деньгами (см. определение выше);
- **платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды**, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды, например, срок аренды 10 лет, в случае досрочного расторжения договора аренды предусмотрена выплата в размере трехмесячной арендной платы;
- **платежи, связанные с правом выкупа** предмета аренды арендатором, если арендатор намерен воспользоваться таким правом, например, в случае предоставляемого в лизинг автомобиля. Выкупная стоимость лизингового имущества, выделенная в договоре, составляет 10 тыс. рублей.

Арендаторы на общей системе налогообложения (ОСН), не использующие освобождение от НДС, учитывают арендные платежи за минусом подлежащих возмещению сумм НДС.

Следующее определение, необходимое для правильного учета по ФСБУ 25/2018, — это срок аренды. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды.

Срок аренды рассчитывают, исходя из сроков и условий, установленных договором аренды. При этом учитывают возможности сторон изменять указанные сроки и условия.

Срок аренды пересматривается при наступлении событий, изменяющих допущения, использовавшиеся при первоначальном определении срока аренды. Связанные с таким пересмотром корректировки отражают в бухучете как изменения оценочных значений.

Для определения срока анализируем следующие факторы:

- срок договора;
- условия продления или сокращения срока;
- намерения по продлению или сокращению срока аренды.

Срок аренды — оценочное значение, которое пересматривается в случае изменения факторов — перспективно, проще говоря, если появилось дополнительное соглашение с изменением срока аренды, необходимо пересчитать ППА и ОА на дату допсоглашения, не трогая предыдущие периоды.

Имеют место и другие обстоятельства, когда пересматриваются ППА и ОА.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- при изменении условий договора аренды;
- при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- при изменении величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Первоначальное признание обязательства

Арендатор признает обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. ОА у арендатора (лизингополучателя) представляет собой **кредиторскую задолженность по уплате арендных (лизинговых) платежей в будущем.**

В ФСБУ 25/2018 используется понятие «приведенная стоимость будущих арендных платежей». Под данной стоимостью понимается размер арендных платежей, которые прописаны и зафиксированы в договоре, но будут получены в будущем. Такую стоимость рассчитывают с использованием процентной ставки, с помощью которой величина будущих арендных платежей «приводится» к их конкретной стоимости, существующей на дату заключения арендного договора.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Это самый сложный момент в применении данного стандарта, и на этом более подробно мы остановимся далее, когда будем разбирать пример.

Ставка дисконтирования

Приведенную стоимость будущих арендных платежей определяют путем дисконтирования их номинальных величин. Теоретически дисконтирование осуществляется с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равной справедли-

ПРАКТИКА

вой стоимости переданного объекта. Согласитесь, формулировка непростая. Как правило, расчет приведенной стоимости будущих арендных платежей и их суммы осуществляется с помощью функций Excel. И чтобы разобраться с механизмом расчета приведенной стоимости, главному бухгалтеру необходимо владеть этой широко распространенной компьютерной программой для вычисления простых и сложных функций.

Если ставка дисконтирования не может быть определена основным способом, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 15, п. 50 ФСБУ 25/2018). Более подробно в Рекомендации НРБУ БМЦ Р-65/15 «Ставка дисконтирования» (<http://www.bmcenter.ru>). При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается (п. 22 ФСБУ 25/2018).

При договорах аренды должно соблюдаться равенство: **Первоначальная оценка АО = Приведенная стоимость будущих арендных платежей = Справедливая стоимость предмета аренды – Авансовые платежи (без НДС) – Негарантированная ликвидационная стоимость (НГЛС).**

По договорам лизинга можно считать проще. При лизинге НГЛС обычно равна нулю, потому что договоры заключают именно с целью приобретения имущества. А справедливая стоимость лизингового имущества известна — это стоимость его покупки лизингодателем у поставщика. Следовательно, величину обязательства по аренде можно рассчитать прямым путем без дисконтирования будущих платежей по формуле:

Первоначальная оценка АО = Стоимость приобретения лизингового имущества лизингодателем (без НДС) – Авансовые платежи (без НДС).

В договорах лизинга ставка уже изначально предусмотрена договором.

Приведенная стоимость определяется следующим образом:

Приведенная стоимость будущих арендных платежей = Арендные платежи по графику x Коэффициент дисконтирования.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле: $1 / (1 + C / 100) ^ n$, где C — ставка дисконтирования, n — период дисконтирования.

Одновременно при признании ОА арендатор признает ППА (п. 10 ФСБУ 25/2018).

Первоначальное признание ППА

Для первоначального признания права пользования активом необходимо разобраться, что включает **фактическая стоимость ППА.**

Собираем фактическую стоимость ППА на 08 счете в составе внеоборотных активов, учитываем ППА по стоимости, равной фактическим затратам, которые складываются из (п. 13 ФСБУ 25/2018):

- первоначальной оценки ОА;
- арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до нее (авансы);
- затрат, связанных с поступлением предмета аренды и доведением его до состояния, пригодного для использования (например, затраты по установке дверей);
- оценочного обязательства по демонтажу, перемещению предмета аренды, а также восстановлению окружающей среды.

Проще говоря, берем первоначальное обязательство по аренде, корректируем его на величину денег, к моменту передачи предмета аренды уже уплаченных (авансы), добавляем расходы, которые уже понесли (установка дополнительных входных дверей) или можем понести в будущем (например, оценочное обязательство по демонтажу дверей) в связи

с этим предметом аренды. Получаем ППА для признания в бухгалтерском учете и отражаем следующими бухгалтерскими проводками:

Содержание операции	Дт	Кт
Отражено обязательство по аренде в первоначальной оценке (приведенные (дисконтированные) арендные платежи)	08-ППА	76-ОА
Отражены затраты по доведению предмета аренды до эксплуатационного состояния	08-ППА	60 и др.
Отражено оценочное обязательство, связанное с ликвидацией предмета аренды	08-ППА	96
Отражен арендный платеж на дату предоставления предмета аренды или до такой даты	08-ППА	76
Принято к учету ППА	01-ППА	08-ППА

Если это аренда офиса, фактическая стоимость ППА отражается в активе баланса на отдельном субсчете, открываемом к счету 01.

После формирования стоимости ППА на счете 01 стоимость данного актива подлежит амортизации в обычном порядке с использованием счета 02 с отнесением начисленной суммы амортизации на соответствующий счет затрат (20, 26 и т. д.). Если у нас аренда офиса, то в нашем случае это счет 26.

Амортизацию по праву пользования активом начисляют:

- начиная с месяца, следующего за месяцем поступления предмета аренды (лизинга) в организацию, если он пригоден для эксплуатации в запланированных целях;
- начиная с месяца, следующего за месяцем приведения предмета аренды (лизинга) в состояние, пригодное для использования. Например, если предмет аренды (лизинга) требует монтажа, то амортизация начисляется с месяца, следующего за месяцем окончания монтажа.

Амортизация по правам пользования активами ежемесячно признается в расходах по обычным видам деятельности.

Стоимость права пользования активом погашают через амортизацию, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Если предметы аренды аналогичны группе активов, которые у арендатора переоцениваются, то ППА также подлежит переоценке (пп. 10, 16 ФСБУ 25/2018). Например, в аренду взяли недвижимость. Согласно учетной политике арендатора, по группе недвижимости он проводит переоценку. Соответственно, и ППА также надо будет переоценить.

Обращаю внимание на то, что Минфин подготовил проект приказа о поправках в ФСБУ 25/2018. Переоценка ППА может стать необязательной, а на усмотрение компании в качестве выбора учетной политики (проект приказа Минфина от 04.03.2022).

Сам механизм переоценки внеоборотных активов прописан только в ФСБУ 6/2020, который применяется только для основных средств и инвестиционной недвижимости. Из нормы п. 10 ФСБУ 25/2018 следует, что и при переоценке ППА надлежит руководствоваться этим же стандартом.

Изменение величины обязательства по аренде

Гашение права пользования активом производится по своим правилам через амортизацию, а погашение обязательства по своим.

После признания обязательство по аренде **увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на фактически уплаченные арендные платежи** (п. 18 ФСБУ 25/2018). Периодичность начисления процентов зависит от периодичности арендных платежей и от наступления отчетных дат (п. 19 ФСБУ 25/2018). Проценты рассчитываются по следующей формуле:

Начисленные проценты = Обязательство по аренде на начало периода (приведенная стоимость будущих арендных платежей), за который начисляются проценты, x Процентная ставка (Ставка дисконтирования или ставка привлечения заемных средств).

Периодичность начисления процентов выбирается арендатором в зависимости от периодичности арендных платежей и от наступления отчетных дат (п. 19 ФСБУ 25/2018).

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива (п. 20 ФСБУ 25/2018). Включение процентов в стоимость инвестиционного актива предусмотрено в ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Содержание операции	Дт	Кт	Ежемесячно
Признаны проценты	20, 26, 91 и др.	76-ОА	Элемент УП
Перечислена арендная плата	76	51	Определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю

На конец периода обязательство по аренде определяют по формуле:

Обязательство по аренде (приведенная стоимость будущих арендных платежей) на конец периода = Обязательство по аренде (приведенная стоимость будущих арендных платежей) на начало периода + Проценты – Арендные платежи, уплаченные по графику.

Можно СРО как некоммерческой организации не применять данный стандарт? Однозначно нет. Неприменение ФСБУ «Аренда» — это преднамеренное искажение бухгалтерской отчетности организации. За это нарушение бухгалтера могут привлечь к административной ответственности, если установлена вина и соблюдены сроки давности (ст. 15.11 КоАП). Сумма штрафа — от 5 до 10 тыс. рублей.

Возможны претензии со стороны аудиторов, если неприменение ФСБУ 25/2019 привело к существенному искажению годовой бухгалтерской отчетности. В этом случае аудитор выдаст аудиторское заключение с выражением мнения с оговоркой. Например, если вы заключили долгосрочный договор аренды на срок 10 лет, то при отражении данного договора валюта баланса существенно увеличится.

Не забудьте при формировании бухгалтерской отчетности за 2022 год раскрыть информацию по ФСБУ 25/2018 в бухгалтерской (финансовой) отчетности, впрочем, как и по остальным ФСБУ.

Условный пример по ФСБУ 5/2018 разберем в следующей публикации.

Для получения в целях бухгалтерского учета шаблона Учетной политики на 2022 год с учетом требований всех новых ФСБУ можно обратиться на e-mail auditarte-director@mail.ru

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

Строительная газета НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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: +7 (495) 987-31-49



КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА

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



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Трансформация рынка офисной недвижимости



Артем ПАРШИН,

ландшафтный архитектор :

«Москва соединяет различные сценарии жизни, и живая природа, интегрированная в новые градостроительные проекты, играет в этом очень важную роль.

Пробиваясь сквозь превратности климата или индустриальной деятельности человека, природа всегда главная. От зеленых пространств мегаполиса, их архитектуры зависит, насколько комфортно и гармонично мы себя ощущаем в городе. Ведь мы и сами ее неотъемлемая часть»

В Москве появится собственный фьорд

На Симоновской набережной разобьют парк, имитирующий образ нордических морских пейзажей

Оксана САМБОРСКАЯ

Первый в России ландшафтный парк, имитирующий природную структуру фьорда, появится на Симоновской набережной в 2024 году. На площади более 6 тыс. кв. метров будут созданы восемь флористических «островов», которые с помощью принципа «озеленения трещин в камне» воспроизведут структуру многовекового фьорда, омываемого северными морями. По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, различные флористические зоны сгруппированы в растительные сообщества в зависимости от функции и местоположения в проекте, а также в зависимости от требований к освещению.

Парк разобьют на придомовой территории проекта ЖК FØRST, который реализует девелоперская компания Forma.

В парке предусмотрены крупномерные деревья высотой от 3 метров (как одноствольные, так и многоствольные), миниатюрные деревца, высокорослые кустарники, луговые травы и многолетние цветы. В оформлении ландшафтов используют канадскую иргу, горную сосну, приречный клен, барбарис, кизильник. Самое высокое дерево — клен высотой 5-6 метров — высадят во внутреннем дворе квартала как «дерево жизни» — символ, почитаемый в культуре многих народов и олицетворяющий домашнее тепло и уют.

Более высокие растения будут высажены на границе ЖК, а более низкие, травянистые используют в качестве почвенного покрова вокруг древесных пород. Под деревьями и в более тенистых местах высадят папоротники и стелющиеся травянистые виды, чтобы противостоять недостатку света, тогда как в более солнечных — используют высокие травы и многолетники.

Все используемые в проекте растения — крепкие, выносливые и способные выдерживать суровые условия Москвы, они выбраны с учетом смены сезонов: одни цветут осенью, другие весной, их дополняют вечнозеленые виды, а также растения с яркой корой и стеблями. Травянистые многолетники и декоративные травы добавляют цвета, разнообразия и движения в течение всего вегетационного периода. Несмотря на приоритет в проекте северных растений, специалисты учли и периоды засухи, случающиеся в столице, и уделили особое внимание выбору засухоустойчивых и жароустойчивых видов, не требующих чрезмерного орошения после посадки.

Кроме того, все восемь островов имеют дренажную систему, гарантирующую, что насаждения не будут заболачиваться и смогут цвести.

Авторами проекта стало международное бюро Gillespies, при создании проекта озеленения опиравшееся на авторскую архитектуру от бюро WALL, воссоздающую образ нордических морских пейзажей. Естественные узоры расстрескавшихся скал и растительности переданы на контрасте между фасадами домов с фактурой камня и мягкой зеленой плоскостью земли.

Тема садов в последнее время активно продвигается девелопером проекта. Сады стали основой стэнда Forma на завершившейся на прошлой неделе выставке «Город для каждого» в Манеже. В рамках экспозиции были разбиты два сада — FØRST с редкой северной растительностью, воссоздающий подлесок сосновой рощи у берега лесного озера или одного из морей северных широт, и сад REPUBLIC, отражающий эпоху бурного индустриального развития России на стыке XIX-XX веков. Атмосферу бурного промышленного развития городов, их превращение в высокотехнологичные мегаполисы символизируют «дикие» травы, «колонирующие» железнодорожные пути: тысячелистник, ромашка, мордовник, вероника, кровохлебка, душистый тимьян и различные злаки, которые, пробиваясь сквозь железнодорожную насыпь, покрывают гравийные



откосы «железнодорожного полотна» так, словно им nihochem сухость и скудность почвы. Причем в данном случае речь не о метафизических образах, а о настоящих релсах весом 60 кг каждая, использованных в композиции.

Авторские флористические концепты разработала и воплотила команда ландшафтных архитекторов «Аптекарского огорода», ландшафтный архитектор которого Артем Паршин отметил, что флористические концепты садов были вдохновлены новыми урбанистическими проектами столицы — жилыми кварталами, делающими наш город лучше, ярче и удобнее.

