



**АСОНО**  
Развивая строительство

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru

## ПЕРСПЕКТИВЫ

# СКВОЗЬ МЕШАНИНУ НАЦПРОЕКТОВ ДО ГОСПОДДЕРЖКИ ДОТЯНУТЬСЯ

Следующий год в России будет ознаменован обновлением карты национальных проектов. По данным аналитического обзора Sherpa Group, общий объем федерального финансирования 19 новых национальных проектов составит в 2025 году почти 5,8 трлн руб., что на 80% больше, чем ожидается в 2024 году для нацпроектов прежнего состава (3,2 трлн руб.), а затем расходы будут превышать 6,3 трлн руб. ежегодно. Рост связан с появлением новых нацпроектов технологического и промышленного характера (около 275 млрд руб.), увеличением вложений в приоритетные отрасли (свыше 400 млрд руб.), а также с включением в состав нацпроектов регулярных социальных обязательств государства.

Основные инфраструктурные национальные проекты с 2025 года — «Инфраструктура для жизни» (преемник нацпроектов «Жилье и городская среда» и «Безопасные качественные дороги») и «Эффективная транспортная система», на которые в 2025 году из федерального бюджета суммарно направят 1,3 трлн руб., а в 2027 году — 1,6 трлн руб. Для сравнения, на аналогичные нацпроекты в 2024 году должно быть истрчено чуть более 0,9 трлн руб.

## ОПОРНЫЕ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ: ОТОБРАТЬ И РАЗВИВАТЬ

Как отметила, выступая на дискуссии «КРТ: новые вызовы и задачи» в рамках программы Дней архитектуры в Новосибирске, директор Департамента КРТ Минстроя Российской Федерации Мария Синичич, в разрезе строитель-

## Бюджет выделит деньги на инфраструктуру в проектах КРТ: кто получит



ной отрасли на первый план выйдет нацпроект «Инфраструктура для жизни». В части КРТ основополагающим становится развитие инфраструктуры опорных населенных пунктов.

Первый этап реализации данного проекта — отбор указанных населенных пунктов (под базовые критерии опорного населенного пункта подходит около 2,3 тыс. населен-

ных пунктов России, окончательный их перечень должно утвердить Минэкономразвития РФ). Под каждый опорный пункт будет сформирована программа развития. Цель программ — улучшение качества жизни на 30 процентов к 2030 году по сравнению с 2019 годом (по 15 базовым показателям, от развития системы здравоохранения до транспортной инфраструктуры).

Мария Синичич сделала особый акцент на том, что впервые за трехлетнюю работу над внедрением механизма КРТ в России предполагается выделить на инфраструктурную поддержку проектов КРТ государственные средства: 120 млрд рублей — правда, «в растяжке» на 5 ближайших лет.

Окончание на стр. 5

## СОБЫТИЕ

# КРТ: ОПЫТ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## В рамках VIII Международного бизнес-форума недвижимости прошла сессия по комплексному развитию

В рамках VIII Международного бизнес-форума недвижимости (Санкт-Петербург) под председательством вице-президента Российского Союза строителей, координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко прошла сессия «Строительная отрасль: текущее состояние в регионах России и перспективы КРТ».

Как отметил Максим Федорченко, 2024 год становится переломным для механизма КРТ. В этом году резко увеличилось количество аукционов по КРТ и количество заключаемых договоров КРТ, в субъектах РФ начинают работать региональные операторы КРТ. Механизм КРТ становится доминирующим в сфере жилищного строительства, и это обусловлено объективно складывающимися обстоятельствами: падением спроса на жилье в сочетании с волатильностью на финансовом рынке, продолжающимся удорожанием стройматериалов и особенно — земельных ресурсов. В этой ситуации только механизм КРТ позволяет застройщику войти в строительный проект на экономически приемлемых условиях. Согласно последним данным, если на свободном ры-

нке, при покупке участков у частных землевладельцев застройщику придется заплатить в среднем 400 млн рублей за гектар земли, то оплата права на участие в проекте КРТ позволяет обрести участок под строительство в среднем по цене 36 млн рублей за гектар. Да, в целом это не означает, что финансовая нагрузка на застройщика в проектах КРТ меньше, но в КРТ распределение этой нагрузки — более плавное, и, что еще важнее, в КРТ застройщик не наполняет сверх меры карманы частных землевладельцев, а оплачивает создание необходимой инфраструктуры, улучшение качества городской среды. При грамотном подходе, застройщик в схеме КРТ, с использованием проектного финансирования, имеет возможность по-настоящему комплексно развивать территории. И сейчас особенно важно, чтобы регионы по-

нимали, как правильно организовать проекты КРТ, чтобы обязанности сторон внутри проекта были распределены оптимально и дали в итоге наилучший результат.

## РЕШЕНИЕ О КРТ ИМЕЕТ СУПЕР-СИЛУ

С обзором лучших практик регулирования и подготовки проектов КРТ жилой застройки в регионах России в 2021–2023 годах, а также с предложениями по совершенствованию нормативного регулирования КРТ выступила вице-президент Фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди.

Она уточнила, что все исследования и методические рекомендации, наработанные Фондом, включая обоснование пространственно-экономической модели проекта КРТ, представлены на сайтах Института экономики города и Минстроя

России. Основной принцип данных методических рекомендаций — минимизация рисков проектов КРТ жилой застройки, снятие потенциальных конфликтов, повышение экономической эффективности и заинтересованности всех участников. Сегодня Фонд ведет мониторинг проектов решений о КРТ и занимается анализом нормативно-правовой базы в этой сфере. По состоянию на 15 мая 2024 г. открытые источники показывают 258 (принятых) решений о КРТ в 50 регионах РФ, из них 131 решение — это КРТ жилой застройки. Еще 75 и 52 решения — КРТ незастроенных территорий и КРТ нежилой застройки соответственно. Как правило, в одном субъекте сегодня — не более 1–2 принятых решений о КРТ, средняя площадь одного проекта колеблется в пределах 2–10 га. «Решения принимаются медленно, и это правильно: в реалиях нынешнего зако-

нодательства решение о КРТ — это документ «супер-силы», который главенствует над всеми другими документами, и поэтому он должен быть детально обоснован», — уверена Татьяна Полиди.

«Супер-сила» решения о КРТ — вовсе не преувеличение. Этот документ «уполномочен», если ему заблагорассудится, перевернуть вверх дном всю привычную пирамиду градостроительного планирования, причем для этого даже не придется ехать в Москву: «приводные ремни» этого процесса во многом переданы в руки регионов. Институт экономики города напоминает: действующим законодательством субъектам РФ предоставлено право закрепить возможность принятия решений о КРТ, противоречащих базовым градостроительным документам.

Окончание на стр. 4–5



@STROYVEDOMOSTY

## В НОМЕРЕ:

► УЧИМСЯ УПРАВЛЯТЬ БУДУЩИМ  
Мастер-планирование набирает опыт и силы

Стр. 2–3

► К УСТОЙЧИВОМУ РОСТУ БЕЗ ПЕРЕКОСОВ  
Как гармонизировать проекты развития

Стр. 6

► ПРИМЕР НОПРИЗ — ДРУГИМ НАУКА  
На передовых рубежах независимой оценки квалификации

Стр. 7

► КТО ОТЧЕТНОСТЬ СОСТАВИЛ, ТОМУ И ПОЯСНЕНИЕ ПИСАТЬ  
Что нового узнали бухгалтеры сибирских СРО

Стр. 8

► ПРИХОДИ В ОБИ ЛЕЧИТЬСЯ  
Построена поликлиника в новом микрорайоне

Стр. 9

► «ЕГО ХВАТАЕТ НА ВСЁ»  
Шеф-редактор «Строительных ведомостей» отметил юбилей

Стр. 11





**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО****УЧИМСЯ УПРАВЛЯТЬ****Мастер-планирование набирает опыт и силы для качественного рывка**

Значимым событием деловой программы «Дней Архитектуры» — форума к 90-летию Новосибирского Союза архитекторов (подробнее о форуме — в материале «Город затягивают в историю» прошлого номера), стала пленарная дискуссия на тему «Мастер-план сибирского города». Участники мероприятия и эксперты обсудили задачи, которые должны решать мастер-план, проанализировали то, что сделано в сфере мастер-планирования к настоящему времени. В пленарной дискуссии приняли участие заместитель генерального директора Фонда «ДОМ.РФ» Антон Финогенов (Москва), управляющий партнер Института территориального планирования ТП «Урбаника» Федор Коньков (Санкт-Петербург), председатель Новосибирского Союза архитекторов Петр Долнаков (Новосибирск), главный архитектор Новосибирска Александр Ложкин, глава города Бердска Роман Бурдин, представитель Ассоциации «Сибирское методологическое агентство развития территорий» (СМАРТ-Концепт) Леонтий Коновалов и другие эксперты. Модератором события выступил руководитель архитектурно-градостроительного форсайта «РБК-Петербург» Роман Герасимов.

**ДОКУМЕНТ, КОТОРЫЙ  
«ОБЕСПЕЧИВАЕТ  
ЦЕЛЕПОЛАГАНИЕ»**

По оценке **Александра Ложкина**, главное, что обеспечивает мастер-план — целеполагание. Мастер-план — не проект. Это не технический, а, скорее, концептуальный документ, своего рода политическое соглашение. Оно приходит на смену планам развития, «спускаемым сверху», позволяя справедливо учитывать при развитии города интересы всех участников, живущих и работающих в нём.

**Федор Коньков** отметил, что очень важно в мастер-планах, которые будут разрабатываться для Новосибирска и других городов-миллионников, собрать, объединить возможности, которые предоставляет федеральный центр, с задачами и интересами основных местных сообществ, и при этом получить документ понятный, внятный, полезный для практического использования.

**Петр Долнаков** уверен, что сейчас необходимо создать центры по реализации мастер-планов, помогающие, среди прочего, «сшивать» мастер-планы с другими документами. Это большая и непростая работа, при выполнении которой полезно иметь «инструкцию по применению мастер-плана» с прикладными деталями. От того, насколько качественно и подробно будут проработаны все технические нюансы применения и реализации мастер-плана, будет зависеть, насколько в принципе окажется нужным и полезным данный документ.

**Роман Бурдин** поделился видением роли мастер-планирования с позиции мэра небольшого сибирского города. Он признался: сегодня практически все главы муниципалитетов несут такую большую нагрузку, что реально успевают управлять только тем настоящим, которое есть, какими-то текущими проблемами, чье имя — легион. «Мы хаотично занимаемся ремонтом трубопроводов, выловом бездомных животных и так далее, — пояснил глава Бердска. — Для меня, как муниципального главы, мастер-план — это документ, который позволяет мне как мэру города управлять будущим. Сегодня есть два основных документа, на основании которых происходит управление на (муниципальной) территории: Стратегия социально-экономического развития и генеральный план. Но, к сожалению, эти два документа часто «живут» отдельно друг от друга, не согласуясь. Для меня мастер-план — это универсальный документ, который позволяет гармонизировать интересы всех горожан, позволяет власти, бизнесу и обществу начать действовать слаженно и эффективно, вместе достигая поставленных целей. Я с нетерпением жду, когда у меня в Бердске появится мастер-план.

Итак, коротко: для меня мастер-план — практический документ управления будущим, документ согласия, в котором все договариваются о правилах игры, и который все готовы соблюдать вне зависимости от того, какой именно человек будет занимать пост мэра города. Более того, поскольку мастер-планирование подразумевает еще и охват агломерации — значит, это должен быть документ согласия и понятного сотрудничества на муниципальном уровне.

**Леонтий Коновалов** охарактеризовал мастер-план как документ, позволяющий вдохнуть жизнь в новые (или хорошо забытые старые) направления развития городов. «В частности, мастер-план Новосибирска поможет напомнить этому городу, что он когда-то начинался с реки, и река — это вовсе не помеха в его росте, а существование связующее звено, потенциально — крупная транспортная артерия, для своей активизации нуждающаяся в усилении соответствующей транспортной ин-

фраструктуры, — подчеркнул Леонтий Коновалов. — Более того, реку можно и нужно сделать центром развития территории; это грандиозная, но вполне решаемая и очень важная задача — с учетом того, что в границах Обского бассейна проживает свыше 10 миллионов человек. Пока же, по факту, застройщики при реализации своих проектов чаще всего отгораживают жителей от реки.

«Если вам удастся решить эту задачу, мы будем из Петербурга приезжать к вам учиться, — пообещал Роман Герасимов. — Потому что у нас реки используют преимущественно как туристический аттракцион, но как транспортные артерии — нет. Искренне желаю, чтобы у вас получилось, это действительно важно».

**РАЗРАБОТКА —  
ПО СТАНДАРТУ**

О «новейшей истории мастер-планирования», о том, каким должен быть стратегический мастер-план, в отдельном докладе рассказал **главный архитектор Новосибирска Александр Ложкин**.

Он напомнил, что первый в стране мастер-план города Перми был завершен и передан городским властям в 2010 году. *(Его разработало голландское бюро KСАР Architects&planners при участии горожан и экспертов. Предпосылкой для появления пермского мастер-плана стало понимание, что город нуждается в преобразованиях, направленных на повышение качества жизни, создание современной комфортной среды и устойчивое развитие. — Ред.)*

С тех пор в России было создано уже несколько десятков мастер-планов — в том числе арктических и дальневосточных территорий.

Важной вехой стал выход в 2024 году «Национального стандарта мастер-планов», разработанного по заказу ВЭБ. Это методический документ из трех книг. Он дает рекомендации по составу стратегического мастер-плана, порядку его разработки, принятия и применения с учетом особенностей городов России. Документ содержит типологию российских городов с указанием ключевых характеристик каждого из них, указывает на основные вызовы и потенциалы. «Это очень полезный стандарт, который очень пригодится тем специалистам, которые возьмутся разрабатывать те самые 200 мастер-планов», — подчеркнул Александр Ложкин. *(Речь — о 200 первоочередных мастер-планах развития муниципалитетов и агломераций, про которые сказал в послании Федеральному собранию 29 февраля 2024 года российский президент. — Ред.)*

При этом надо учитывать, что в существующей системе документов управления развития муниципалитетом (включающей уже упомянутые «Стратегию социально-экономического развития», генплан, местные нормативы градостроительного проектирования, Правила землепользования и застройки, и т.д.) мастер-план пока отсутствует.

**«БАГИ» СИСТЕМЫ  
ГРАДПЛАНИРОВАНИЯ**

А в действующей системе градостроительного планирования сохраняется целый перечень существенных недостатков. Александр Ложкин назвал в числе таких недостатков отсутствие целеполагания, избыточное планирование инфраструктуры, смешение горизонтов планирования, отсутствие взаимосвязи стратегического и пространственного планирования, дублирование положений разных градостроительных документов, чрезмерно жесткое функциональное зонирование, ориентацию генпланов на возможно-



сти строительного комплекса, низкий процент реализации запланированных мероприятий, отсутствие оценки экономических эффектов.

Сохраняются проблемы с местными нормативами градостроительного проектирования, основой для которых в большинстве случаев и сейчас остается старый советский СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (потому что больше исходные нормы для региональных документов взять неоткуда).

Как подчеркнул Александр Ложкин, стратегический мастер-план не может быть заменой генеральному плану; генплан в любом случае сохраняет свою актуальность как технический документ. Но, в идеале, мастер-план должен стать во главе всей системы документации по управлению городом. Это документ, сочетающий в себе стратегию социально-экономического и стратегию пространственного развития, а также содержащий набор стратегических проектов, необходимых для их реализации. В итоге именно стратегический мастер-план должен, наконец, отправить на заслуженный отдых советский СНиП, составив основу для местных нормативов градостроительного проектирования, для генерального плана и всей последующей документации.

Александр Ложкин привел базовые черты, отличающие стратегический мастер-план и генеральный план. Если мастер-план определяет стратегические направления, цели, задачи, приоритеты развития, то генплан концентрируется на границах, параметрах и объектах. Срок действия стратегического мастер-плана — не менее 10–12 лет с общим видением на 30 и более лет, генерального плана — не более 10–12 лет с выделением первого этапа 3–6 лет. Мастер-план подразумевает индикативное планирование, генплан — директивное; первый может разрабатываться для нескольких муниципальных образований, второй — только для одного. В Новосибирске, как полагает Александр Ложкин, целесообразно применять масштаб агломерации, создавая единый мастер-план для регионального центра и расположенных рядом небольших городов.

**НЕ СТОИТ УПРОЩАТЬ**

Как рассказал **Федор Коньков**, до последних двух-трех лет мастер-планы были объектом негосударственного заказа — их заказывали в своих целях частные корпорации, объединения застройщиков, а не власти субъектов федерации. В итоге ни город, ни регион не воспринимали документ «своим», то есть учитывающим общегород-

ские интересы. «Но и в практике последних двух-трех лет, когда сначала государством был заказан большой пакет из 25 мастер-планов для Дальнего Востока, потом около 20 «арктических» мастер-планов, складывается дисбаланс, только другого рода. Теперь они формируются по «лекалам» федерального центра и упрощаются до банальных таблиц с перечислением проектов, сроков исполнения и финансовых траншей», — отметил эксперт. Федор Коньков убежден, что подобное упрощение здесь недопустимо. Напротив, нужно стремиться к правильной, многоукладной сложности мастер-плана — в том числе подразумевающей использование современных цифровых технологий. В частности, теперь стали доступны технологии Big data, которые, например, помогают с небывалой ранее точностью оценить характер маятниковых миграционных потоков в агломерации, и т.п. «Всё это нужно использовать в мастер-планировании. Цель — сделать мастер-план прикладным, максимально полезным документом, — подчеркнул Федор Коньков. — Регионы должны заказывать мастер-планы не «потому что президент велел», а по причине их насущности, необходимости. И люди должны понимать, почему на выделенные деньги сделан именно мастер-план, а не построена дорога, например, или не отремонтирована теплотрасса».

По мнению Федора Конькова, важно, что мастер-план помогает более осмысленно и аргументированно привлекать федеральное финансирование, что всегда актуально для большинства региональных городов.

**НОВОСИБИРСК И ЕГО  
«ПЛАНЕТНАЯ СИСТЕМА»**

Своим видением мастер-плана сибирского города на примере Новосибирска поделился **председатель Новосибирского Союза архитекторов Петр Долнаков**.

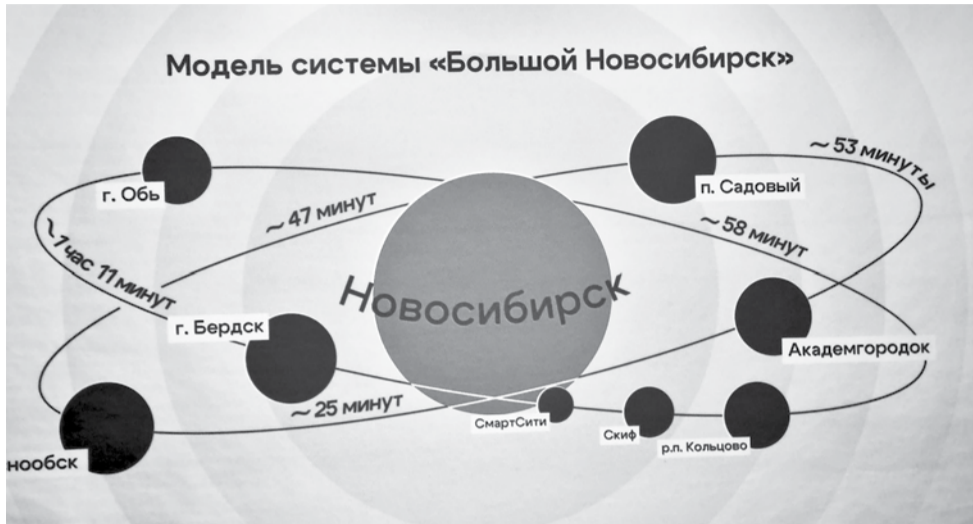
Отметив специфику геостратегического расположения столицы Сибирского федерального округа, удачно «поселившейся» посередине страны, на перекрестке важнейших магистралей материкового масштаба, он перешел к перспективным изменениям пространственной структуры Новосибирска и Новосибирской агломерации, которые следует отразить в мастер-плане.

По оценке председателя НСА, динамика изменений обусловлена необходимостью обеспечить гибкое, отталкивающееся от внутренних ритмов взаимодействие между частным и общим в городской и муниципальной среде. На смену иерархической пространственной структуре должна прийти функциональная. В Новосибирске вместо



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

# БУДУЩИМ



одного активного центра города должно появиться три центра, вместо пяти существующих «подцентров» — как минимум, девять. Возникающая в результате этой градостроительной эволюции полицентричность должна стать органичной и для всей Новосибирской агломерации; в итоге жилые сферы «в орбите города», то есть города и поселения — спутники, территориально находящиеся на периферии или за границами Новосибирска, в перспективе должны образовать единую систему в рамках ведения мастер-плана.

К числу таких городов и поселений, которые войдут в модель «Большой Новосибирск», Петр Долнаков отнес Обь, Бердск, Краснообск, поселок Садовый, Академгородок, Кольцово, СКИФ, Смарт-Сити. Важно, что упомянутые множественные центры притяжения сами по себе становятся полифункциональными, обязательно предполагая гармоничную пропорцию жилья, рекреации и мест приложения труда (в том числе труда высокой, тонкой квалификации, как в СКИФе и Смарт-Сити).

Показав карту «очагов КРТ» на территории Новосибирска, Петр Долнаков обратил внимание на то, что они пронизывают всю ткань города, и реализация проектов комплексного развития в этих участках приведет к качественному изменению градостроительной среды не только непосредственно в отграниченных границах данных «очагов», но и на всех прилегающих к ним территориях. В свою очередь, это поспособствует взаимному развивающему влиянию центров и подцентров города, а также преодолению имеющихся территориальных границ. Приоритет будет отдан качественному развитию одновременно нескольких областей с наполнением их функционалом широкого спектра.

## ХОДИТЬ ПО ВОДЕ? МОЖНО И НУЖНО!

Леонтий Коновалов сделал акцент на том потенциале развития, который несут современному городу реки — и который, безусловно, максимально должен быть учтен в мастер-плане. К сожалению, зачастую этот потенциал используется лишь частично, причем не только в региональных, но и столичных городах. Как уже говорил Роман Герасимов, в Санкт-Петербурге и по сей день водные артерии, которыми весьма насыщена городская среда северной столицы (их протяженность — около 300 километров) используются, преимущественно, чтобы «катать туристов», а как средство городского транспорта — почти не применяются.

Новосибирск разделен на две части огромной речной акваторией, которая используется еще слабее. Поток грузов захирел, а про массовые пассажирские перевозки остались воспоминания от советских времен, когда по Оби ритмично ходили как суда как ближнего следования, на которых дачники добирались до милых сердцу «шести соток», так и более «дальнобойные» корабли, развившие граждан по другим городам в северном и южном направлениях. Реалии сегодняшнего дня: сокращение парка речных судов, полное отсутствие соответствующей транспортной инфраструктуры, оборудованных остановок речного транспорта и т.п. Как добавил исполнительный директор компании «Речфлот» в Новосибирске Антон Бочаров, именно дефицит инфраструктуры тормозит полноценное, активное использование обской акватории в качестве городской, пригородной и междугородней транспортной артерии. Если власти будут уделять должное внимание не только остановкам наземного

транспорта, но и речным, поток пассажиров станет достаточным, чтобы речные перевозки стали экономически оправданными («необходимые суда найти можно»). Добавят денег в кассу и туристы, которые тоже любят комфортную транспортную инфраструктуру.

Фактор сезонных ограничений судоходства, по опыту Антона Бочарова, на ситуацию влияет, но не критично. По факту, в нынешних, изменившихся климатических реалиях Обь (во всяком случае, в черте Новосибирска) покрывается льдом не более чем на три-четыре месяца в году — в остальное время судоходство возможно (*а если еще использовать ледоколы — тогда вообще полная свобода — Ред.*)

По мнению Леонтия Коновалова, в мастер-плане Новосибирска должна быть обозначена четкая цель: сделать реку градоформирующим фактором. Следует изменить отношение к реке (например, сейчас многие жилые комплексы в прибрежной зоне закрывают остальным жителям доступ к Оби, застройщики не хотят либо не умеют «открыть свою застройку лицом к реке», в полной мере реализовав те преимущества, которые дает соседство с водным пространством). Необходимо включить земли, примыкающие к береговой линии, в программы комплексного развития территорий — с учетом их общественной значимости и особого статуса. Река — не линия разграничения. Она должна гармонично проходить сквозь город, соединяя разные районы. Требуется организовать единую систему набережных с удобными переходами, разработать концепцию «речного фасада», создав привлекательный образ города со стороны реки.

Проанализировать, как «приручают реки» в других городах, в ходе обмена опытом понять, как этот вопрос включается в градостроительное и финансовое планирование, призван международный архитектурный фестиваль «ЭкоБерег», который предполагается провести в Новосибирске.

Комментируя в целом тему разработки мастер-планов, Леонтий Коновалов подчеркнул, что, погружаясь в это дело, обязательно нужно добиться диалога с жителями, чтобы учесть их интересы. Исключения могут составлять небольшие моно-города вроде Норильска, где всем заправляет и всё финансирует одна крупная корпорация, но в таких городах, как Новосибирск, публичность необходима («да, придется выслушать много плохого о себе, но этот этап нужно пройти»).

## УКРОТИТЬ СТОЛИЦЫ И «НЕ СКАТИТЬСЯ В МУРИНО»

Федор Коньков отметил, что сегодняшняя практика мастер-планирования пока складывается так, что во главе угла стоят центральные, крупные города. «Например, мы занимались мастер-планированием в Мурманской агломерации; там очень активный губернатор, местная власть нам очень помогала, уделяла этому вопросу много времени и ресурсов. Но в реальности, после многочисленных обсуждений и совещаний, мастер-план Мурманской агломерации оказался на 80 процентов мастер-планом Мурманска — хотя вокруг областного центра расположено целое «ожерелье» небольших городов, по 20–50 тысяч жителей. Но им внимания было уделено немного, — рассказал эксперт. — Конечно, по хорошему, в мастер-план агломерации должны включаться полноценные схемы развития (наборы схем) каждого города».

По мнению Федора Конькова, данный аспект важно учитывать еще и в части финансирования работ. Ведь на «передовые 200

мастер-планов» в стране деньги выделены, и если «внутри агломераций» при мастер-планировании какие-то небольшие города останутся белыми пятнами, то в ближайшие годы дополнительных денег на то, чтобы «допланировать» и эти города тоже, из федерального бюджета никто выделять не станет.

Как подчеркнул Александр Ложкин, при наличии качественного, должным образом детализированного мастер-плана агломерации этот мастер-план органично станет основой для генеральных планов каждого муниципалитета в отдельности.

Федор Коньков отметил, что мастер-план должен реализовываться, в том числе, и через жесткое градостроительное зонирование — потому что если не добиться такой жесткости, девелоперы реализуют только ту его часть, которая приносит наибольшую прибыль (построят по максимуму жилья и офисов), а все остальные планы по улучшению среды останутся невоплощенными. Федор Коньков предупредил, что город и сам не заметит, как попадет в такую градостроительную ловушку: так, Санкт-Петербургу уже почувствовал это на себе (пример «человейника» Мурино уже стал притчей во языцех).

## НУЖНА «СКВОЗНАЯ» ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ

Директор Федерального автономного научного учреждения «Восточный центр государственного планирования» (ФАНУ «Востокгосплан») Михаил Кузнецов остановился на некоторых принципах обоснования приоритетных проектов в составе мастер-плана.

Опираясь на опыт разработки мастер-планов дальневосточных, сибирских городов и опорных населенных пунктов в Арктике, Михаил Кузнецов подчеркнул, что одна из базовых задач мастер-планирования — после проведения всестороннего анализа создать «сквозную» экономическую модель муниципалитета, региона или агломерации, объединяющую основные бизнесы, производства и учитывающую интересы жителей. Это модель должна поймать общий финансово-экономический баланс территории, показав перспективные жизнеспособности отдельных проектов, окупаемости бюджетных и коммерческих инвестиций в инфраструктуру и т.п. А для реализации мастер-плана обязательно нужен эффективный проектный офис (по сути, об этом же говорил ранее и Петр Долнаков). В целом, вслед за многими коллегами Михаил Кузнецов отметил важность скорейшей реализации мастер-планов: их нельзя «писать в стол», люди должны видеть их практический эффект.

## КОГДА ХОЛОДНО И ТЕМНО — СЛЕДУЕТ ЗАПЛАНИРОВАТЬ ТЕПЛО И СВЕТ

Федор Коньков поделился опытом разработки мастер-планов опорных населенных пунктов Арктики. По его оценке, здесь, среди прочего, больше внимания нужно уделять проработке наружного освещения (в городах световой день краток, а ночь мучительно длинна), а также вопросам жизнеобеспечения, которые стоят острее в широтах, где зима долгая и очень холодная.

Так, к примеру, при подготовке мастер-плана агломерации Норильск-Дудинка Красноярского края была разработана отдельная концепция освещения. Она предусматривает разные режимы освещения города в зависимости от времени суток и времени года, использование различных сценариев освещения в зависимости от требуемого в данном случае подхода: утилитарного, поддерживающего, средового, декоративного. Кроме того, прописаны принципиальные решения для «подсвечивания» знаковых городских пространств (центральная площадь, набережная, главная улица и т.д.).

Тема затишья зимы в мастер-плане той же агломерации «расшита» в специальном разделе под названием «Зимний город»; он подразумевает формирование связной системы открытых и закрытых общественных пространств, оптимизацию системы общественного транспорта с созданием сети теплых остановок, разработку «зимних» сценариев активной городской жизни для разных социальных групп, и т.д.

Отдельной большой проблемой становится объемное промышленное наследие советского периода; вариант ее решения Федор Коньков показал на примере Комсомольска-на-Амуре. В мастер-плане этого города сохранились предложения по формированию производственных цепочек и кластеров, капитализирующих преимущества наиболее крупных предприятий и открывающих возможности для реализации новых инвестиционных проектов с вовлечением местных предпринимателей. Также сформулированы предложения по эффективному редевелопменту малоиспользуемых промышленных площадок,

меры по снижению зависимости городской экономики от крупных предприятий, развитию малого и среднего бизнеса.

Другие крупные проблемы, пути решения которых должны быть прописаны в мастер-плане — инженерная инфраструктура с высокой степенью износа, морально и физически деградирующая жилищная застройка советского периода.

Федор Коньков назвал некоторые типичные ошибки, которых следует избегать при мастер-планировании. Среди них — «Мастер-план обязательно предполагает увеличение населения города» (совсем не обязательно), «Комплексный анализ и социологические исследования при разработке мастер-плана не нужны» (на самом деле, без них не обойтись), «Разработка мастер-плана — дело узкого круга разработчиков» (в реальности требуется широкое взаимодействие разных министерств, ведомств, комитетов). Также является заблуждением утверждение, будто мастер-план — не повод менять другие основополагающие документы (стратегии развития, генеральные планы). На деле хороший мастер-план и может, и должен стать триггером для существенного «освежения» стратегических градостроительных документов.

## ПОМНИТЬ О СМИ И «ТРАНСПОРТНОЙ ДОЛЕ»

Начальник МБУ «Мастерская генерального плана» (Екатеринбург) Павел Скачков рассказал об использовании элементов мастер-планирования при подготовке изменений базовых документов — стратегии развития и генерального плана. При определении новых векторов развития генпланисты Екатеринбурга широко опирались на обсуждение в рамках профессиональных экспертных сессий и общественное мнение, а также обеспечивали эффективное взаимодействие со СМИ (это необходимый элемент работы, полагает Павел Скачков). Одна из главных задач, по оценке Павла Скачкова — обеспечить устойчивость в стратегии пространственного развития с опорой на базовый принцип, сформированный еще в программе ООН по содействию устойчивому развитию населенных пунктов «Хабитат». Он гласит, что устойчивость в градостроительстве — такое развитие города, при котором удовлетворение потребностей нынешнего поколения осуществляется без ущерба для будущих поколений.

Как напомнил Павел Скачков, сегодня уральская столица стала одной из трех пилотных площадок, где апробируется система долгосрочных планов развития городских агломераций.

Генеральный директор Лаборатории градпланирования имени М. Л. Петровича Александр Баранов в своем выступлении рассмотрел подходы к обоснованию приоритетных проектов транспортного раздела мастер-плана. Он напомнил о значительной доле, которую занимает транспортный раздел (доля финансирования транспортных проектов в мастер-плане достигает 20%), показал этапы разработки транспортного раздела и то, как учитываются в этой работе климатические условия, рельеф, масштаб и даже культурный код территории.

## ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ, НА СТАРТ!

Выступая на второй части пленарной дискуссии, Антон Финогенов сообщил, что старт разработке 200 первоочередных мастер-планов может быть дан уже в конце ноября — начале декабря. Этот шаг должен быть основан на законодательном закреплении понятия «мастер-план» и сформированном типовом техническом задании на его подготовку. При этом, как подчеркнул Антон Финогенов, при формировании задания на мастер-план нужно обеспечить самостоятельность целеполагания муниципалитета или региона. «Мы не навязываем свою роль заказчика, понимая, что если сам муниципалитет не понимает ясно, для чего ему мастер-план — скорее всего, итоговый документ окажется нерабочим и ляжет на полку за ненадобностью», — пояснил Антон Финогенов. По его словам, берясь за финансирование мастер-планов, институт развития ДОМ.РФ отдает себе отчет, что основные задачи, которые должны решать мастер-план, должны быть сформулированы регионом или муниципалитетом, и им же должна быть сформирована команда для подготовки и обсуждения документа на соответствующих общественных слушаниях, стратегических сессиях и т.п. Например, по его предположению, для Новосибирска базовой задачей мастер-планирования может стать развитие города в статусе научной столицы Сибири, центра высокотехнологичных производств, преодоление его системных градостроительных проблем.

Записал А. Русин



**СОБЫТИЕ**

Окончание. Начало на стр. 1

Как напомнила Татьяна Полиди, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, указываемые в решении о КРТ, в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ вполне могут не соответствовать правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В целях реализации решений о КРТ допускается утверждение документации по планировке территории (ДПТ) до внесения изменений в ПЗЗ и генплан (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ); предполагается, что изменения будут внесены когда-нибудь потом. Это не всё: на основании проекта планировки территории (ППТ), утвержденного в соответствии с решением о КРТ, или схемы расположения участка на кадастровом плане допускается выдача градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) до образования земельного участка.

в 29 — максимальный коэффициент плотности застройки. Зафиксировать минимально необходимый процент озеленения решили 18 регионов, минимальные и максимальные размеры земельного участка — только 11. Требовать от застройщиков соблюдения определенных характеристик архитектурно-градостроительного облика, цветовых решений ОКС посчитали необходимым только 5 регионов, а обязательные требования по обеспеченности социальными объектами в границах проектов КРТ внесли в свои нормативы лишь 4 субъекта Российской Федерации.

Лучшими, но пока слабо распространенными практиками, нуждающимися в дальнейшем продвижении среди российских регионов, Институт экономики города считает установление таких предельных параметров, как процент озеленения территории (его сегодня нормативно зафиксировали Архангельск, Липецк и Курган), коэффициент плотности застройки земельного участка (утвержден

ственным обсуждением. К сожалению, сегодня эти важные механизмы учета мнения людей в проектах решений о КРТ жилой застройки используются крайне мало и слабо. По факту, при реализации проектов КРТ проведение публичных слушаний если и осуществляется, то «задним числом», когда решение о КРТ по проекту изменений генплана, ПЗЗ, документации по планировке территории уже находится в стадии реализации. Да, согласно ч. 28 ст. 5.1 ГрК РФ упомянутые публичные мероприятия не являются обязательными — их только «рекомендуется» проводить; но надо понимать, что при таком подходе они не решают своей главной задачи — снятия социальной напряженности и обеспечения комфортного взаимодействия с гражданами при реализации проектов КРТ.

На взгляд экспертов Института экономики города, публичные слушания (или общественные обсуждения) нужно сделать обя-

(установить мин./макс. размеры земельных участков, отступы от границ земельного участка, минимальный процент озеленения и т.д.);

- исключить возможность отнесения к ветхим МКД только по критерию отсутствия одной или нескольких коммуникаций;
- нормативно предусмотреть обязательность внесения изменений в ГП, ПЗЗ в случаях, когда планируемые параметры застройки не соответствуют ГП, ПЗЗ, до принятия решения о КРТ;
- нормативно предусмотреть обязательность проведения публичных слушаний/общественных обсуждений по архитектурно-градостроительной концепции.

Отвечая на вопрос вице-губернатора Новосибирской области Романа Теленчинова о минимально-допустимом размере участка КРТ, Татьяна Полиди подчеркнула, что здесь главенствующим критерием должно

# КРТ: ОПЫТ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

И еще: подготовку проектной и рабочей документации для размещения объектов, указанных в решении о КРТ, можно начинать до образования необходимых для этих целей земельных участков.

## ...И РИСКИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЭТОЙ СИЛЫ

Институт экономики города полагает, что таким «ускорением» градостроительных процессов нужно пользоваться с осторожностью, не злоупотребляя, в противном случае проекты КРТ «теряют устойчивость». Вполне реален риск, что представительный орган местного самоуправления возьмет да и откажется от внесения необходимых изменений в ПЗЗ «задним числом». В этой ситуации застройщик, неся большие финансовые затраты на выкуп объектов и переселение, фактически лишен правовых гарантий реализации проекта КРТ (если изменение в ПЗЗ требуются, но их туда никто не внес). Кроме того, застройщик рискует, оплатив проект планировки территории и проектирование объектов, остаться в итоге без земельного участка (ведь новые земельные участки могут оказаться и не образованными, а сведения ГПЗУ при описанной выше перевернутой схеме получения носят исключительно справочный характер).

«Надежнее всё же практиковать при КРТ последовательный градостроительный процесс, когда вначале (на основании решения о КРТ), при необходимости, вносятся изменения в ПЗЗ и генплан, далее на основании проекта межевания территорий формируются земельные участки, и далее, по классике, застройщик получает разрешение на строительство», — порекомендовала Татьяна Полиди.

Придерживаться добрых градостроительных традиций тем более важно, если учесть, что и по сей день порядок подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки отрегулирован в большинстве субъектов РФ недостаточно.

## ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ, КОТОРЫЕ НАДО СДЕЛАТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМИ

По оценке Института экономики города, необходимо повсеместное закрепление обязательной стадии сбора исходных данных, нужных для определения целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки (как это сделано, например, во Владимирской, Калининградской областях, Камчатском крае).

Также нуждается в дальнейшем распространении региональное требование об обязательной разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории КРТ. На сегодня его предусмотрели 28 регионов, включая Пензенскую, Ярославскую области, Удмуртскую Республику. Причем важно не только распространить включение этого требования в региональных нормативных базах, но и добиться его реального исполнения (пока, по факту, даже в упомянутых 28 передовых регионах положения мастер-планов интегрируются в проекты КРТ далеко не всегда).

Как проинформировала Татьяна Полиди, по состоянию на март текущего года 66 регионов России нормативно зафиксировали перечни предельных параметров разрешенного строительства в рамках проектов КРТ, но перечни эти, в основном, минимальны. У всех 66 определена предельная этажность, в 43 регионах прописаны минимальные отступы от границ земельного участка,

## В рамках VIII Международного бизнес-форума недвижимости прошла сессия по комплексному развитию

в Самаре), соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в доме (действует в Хабаровске). Также полезно было бы узаконить на уровне регионов определенные архитектурные требования (например, максимальную ширину сплошного остекления, уклон кровли, как сделано в Белгородской области) и обеспеченность объектов социального назначения (есть, например, в Нижегородской области). Еще одна работа, которая, возможно, предстоит регионам, если они пожелают ею заняться — дифференциация упомянутых предельных параметров в зависимости от видов разрешенного использования земли.

Как отметила Татьяна Полиди, теоретически, договор о КРТ жилой застройки лучше всего позволяет определять обязательства сторон по инфраструктуре, однако далеко не все из проанализированных Институтом экономики города проектов договоров о КРТ, которые находятся сегодня в работе в российских регионах, являются полноценными с точки зрения обязательств по инфраструктурному развитию территории.

Из 24 проанализированных проектов договоров лишь в 14 предусмотрены обязательства по строительству в границах территории комплексного развития объектов социальной инфраструктуры. Как правило, такое обязательство возлагается на застройщика.

Выявлены случаи, когда такое обязательство закрепляется за публично-правовым образованием. Например, Архангельская область (строительство школы на 1000 мест за счет средств федерального бюджета), Республика Бурятия (строительство соцобъектов за счет средств республиканского бюджета), Нижегородская область (предоставление администрации г. Нижний Новгород субсидии на выполнение мероприятия по строительству школы).

## ЛЮДЕЙ НЕ СПРОСИЛИ? ЖДИТЕ ПРОТЕСТОВ

Важно помнить, что основные стейкхолдеры проектов КРТ — это не застройщики, а собственники недвижимости на тех площадках, которые уходят под КРТ. При правильном течении событий они обязательно должны выиграть от реализации проекта КРТ — не оставшись в том же статусе и, тем более, не потеряв.

Однако в местных нормативах этот аспект прописан далеко не повсеместно. Все виды дополнительных жилищных гарантий гражданам, расселяемым в рамках проектов КРТ (включая не только классическое, по Градкодексу, предоставление равнозначного жилого помещения или соразмерной денежной компенсации, но и предоставление отдельной квартиры взамен комнаты, предоставление очередникам жилых помещений по социальной норме во внеочередном порядке установлены только 7 субъектами РФ (Нижегородская, Пензенская, Свердловская, Ульяновская, Костромская области, Пермский край и Чукотский АО). Только в 21 регионе предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения и лишь в 6 закреплены все гарантии. Как следствие, в других регионах сохраняются высокие риски протестов граждан против проектов КРТ. Необходимо более широкое внедрение указанных дополнительных жилищных гарантий в региональную практику.

Кроме того, нельзя наплеватьски относиться к публичным слушаниям и обще-

зательными, причем на этапе обсуждения мастер-плана (концепции) проекта КРТ вместе с проектом изменений в ПЗЗ; и делать это нужно до принятия решения о КРТ жилой застройки. Увы, такой подход не предусмотрен ни в одном из субъектов РФ. Кроме того, представляется правильным нормативно фиксировать форматы выявления общественного мнения относительно планируемых к реализации проектов КРТ жилой застройки (пример — «тепловые карты», отражающие градиацию отношения граждан к проектам КРТ в Нижегородской области).

## КАК УСТАНОВИТЬ НАЧАЛЬНУЮ ЦЕНУ

Нуждается в совершенствовании порядок установления начальной цены торгов на право заключения договоров КРТ. Сегодня он в большинстве регионов формируется на основе годового размера арендной платы за земельный участок, предоставляемый победителю торгов, либо процента от кадастровой (рыночной) стоимости земельных участков в границах КРТ. Между тем, есть хорошие, но пока редкие практики при установлении данного порядка, нуждающиеся в распространении. В их числе формирование начальной цены торгов: с учетом оценки инвестиционной эффективности проекта КРТ; с учетом рыночной стоимости объектов недвижимости, которые будут построены в границах КРТ (Нижегородская область); с учетом видов разрешенного использования земельных участков, указанных в мастер-плане, а также затрат на изъятие недвижимости (Удмуртская Республика).

## «В СУХОМ ОСТАТКЕ»

Подытоживая свое выступление, Татьяна Полиди тезисно обобщила рекомендации по совершенствованию нормативно-правового регулирования КРТ жилой застройки субъектами Российской Федерации. Итак, предлагается:

- закрепить требование о разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) и финансово-экономического обоснования решения о КРТ;
- установить дополнительные жилищные гарантии гражданам, переселяемым из МКД (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, предоставление жилья очередникам по нормам предоставления во внеочередном порядке); если не будет установлена гарантия предоставления равнозначного жилого помещения, установить базовую гарантию предоставления собственникам жилого помещения с такой же площадью и числом комнат, как и в освобождаемом помещении; установить правило доплаты только за общую площадь жилого помещения сверх общей площади по базовой гарантии (или сверх общей площади равнозначного помещения, если будет предусмотрено предоставление равнозначного помещения) и только на основании независимой оценки;
- уточнить методику определения начальной цены торгов (на основе оценки будущих доходов и расходов по проекту КРТ);
- установить перечень объектов, не подлежащих изъятию (предусмотреть, что нельзя изымать нежилые объекты в хорошем состоянии)
- расширить перечень предельных параметров, указываемых в решении о КРТ

## У ГЧП — БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ

Опережающее строительство социальной инфраструктуры с применением механизмов государственно-частного партнерства описал в своем докладе **управляющий директор АО УК «Инфратех Концессии» Андрей Шишкин.**

Он подчеркнул, что, включаясь в строительство социальной инфраструктуры, АО УК «Инфратех Концессии» старается извлечь максимум из возможностей, которые дает 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». В большинстве заключаемых сегодня «инфраструктурных» концессионных соглашений роль концедента играет региональная власть. У предоставляемой Андреем Шишкиным компании есть возможность привлекать в финансирование концессионных соглашений банковские деньги. Накопленный опыт реализации концессионных соглашений по строительству объектов социального назначения и культуры в разных регионах позволяет обеспечить подготовку наиболее сбалансированных соглашений, где интересы сторон учитываются максимально ясно и справедливо. Концессии, действительно, заставляют регионы «жить в долг», но зато позволяют обеспечить высокое качество городской среды здесь и сейчас, не откладывая достижение этой цели на долгие годы.

## ФИЛОСОФИЯ ИЗЪЯТИЯ

**Председатель Комитета НОСТРОЙ по административным процедурам в строительстве, доцент кафедры экологического и земельного права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова Леонид Бандорин** остановился на актуальных вопросах изъятия земельных участков при КРТ.

Возможность изъятия — прерогатива местной власти. И при обсуждении этой возможности речь идет не только об изъятии земельных участков, но любой недвижимости, которыми граждане располагают на праве собственности или на основании какого-либо иного права (аренды, бессрочного безвозмездного пользования и т.п.). Главным здесь является вопрос: где та грань, достигнув которой, публичная власть получает полномочия изымать недвижимость у ее обладателей. К сожалению, у нас до сих пор отсутствует понимание «публичной нужды» при реализации проектов КРТ. 494-ФЗ точной трактовки не дает. Судебная практика к настоящему времени складывается таким образом, что суды считают достаточным основанием для изъятия наличие легитимного решения о КРТ определенной площади. Большой проблемой является отсутствие установления субъектами четких критериев объектов ИЖС, садовых домов и таун-хаусов, при наличии которых допускается их изъятие публичной стороной. К настоящему времени такие критерии зафиксированы только в 17 субъектах федерации. Всего 10 регионов установили объ-



## СОБЫТИЕ

екты, не подлежащие изъятию при КРТ жилой застройки (зарезервированные участки, участки, занятые объектами наследия и т.п.).

При этом ни один из регионов не учитывает в своих нормативных актах техническое состояние объектов. Это создает риск того, что вполне добротный объект может попасть под изъятие — критерии технического состояния, ветхости объектов регионам рекомендуется установить.

Для решения проблемных вопросов КРТ нежилкой застройки предлагается, среди прочего, включать альтернативные возможности изъятия объектов в рамках таких проектов КРТ — в том числе, активизируя ныне почти не действующий в России инструмент «несоответствия использования земель и объектов Правилам землепользования и застройки».

Максим Федорченко по этому вопросу добавил, что для инвестора важны четкие правила игры при КРТ — в том числе и правила изъятия объектов.

ны целям создания цифровой вертикали строительной отрасли.

Поэтому механизм КРТ должен быть интегрирован в цифровую вертикаль. Информация о проектах КРТ, их пространственные и финансово-экономические модели, цифровые модели объектов должны органично войти в действующие информационные системы. Также нуждается в полноценной «оцифровке» мониторинг реализации проектов КРТ — нужно сформировать набор соответствующих требований.

Ирина Кузьма рассказала о возможностях, которые открывает для цифровизации КРТ обучающая платформа ГИМ\* на базе генеративного искусственного интеллекта, а также напомнила о том, что с 1 января 2025 года формирование и ведение информационных моделей объектов капитального строительства становится обязательным не только для бюджетных строек, но и для частных застройщиков МКД. Это также не-

ительство, обеспечивая подключение к сетям, отслеживая обеспеченность всеми видами инфраструктуры, тщательно мониторит и использует все возможности участия в государственных программах поддержки. По мнению Романа Теленчинова, сегодня при обеспечении жилья социальной инфраструктурой трудно обойтись без участия застройщиков — бюджет области не потянет подобные затраты, и такое участие должно быть урегулировано. Существенной проблемой является острый дефицит подрядчиков, способных быстро и качественно возводить социальные объекты; одной из причин дефицита является несовершенная система сметного ценообразования по бюджетным проектам, не позволяющая сформировать справедливую стоимость строительства объектов.

По мнению Романа Теленчинова, для КРТ не должно быть ограничений по минимальной площади — главное, чтобы на площадке было достигнуто реальное развитие тер-

ритории к сетям: сейчас застройщику нужно сразу оплачивать присоединение и техусловия по всему жилому комплексу, хотя по факту он будет вводиться в эксплуатацию в течение нескольких лет. Как подчеркнул Роман Теленчинов, проекты КРТ — по определению долгие, одно расселение жителей может занять не один год, поэтому нужно для проектов КРТ пересмотреть ставки проектного финансирования с учетом данного аспекта.

### БАНКИ НЕ КРЕДИТУЮТ КРТ? ВЫ ПРОСТО НЕ УМЕЕТЕ ИХ ГОТОВИТЬ

Практикой взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности при КРТ поделилась вице-президент Союза строителей Татарстан Эльвира Галаяутдинова, на примере нескольких кейсов показав, как может преобразоваться проект КРТ при правильном, с маркетинговой точки зрения, формировании конечного продукта. Важно не бояться нестандартных ходов. Иногда радикально улучшить рыночный спрос, повысить капитализацию объекта способны 1–2 выверенных решения (например, в сотрудничестве с РЖД — создание остановки электропоездов с оборудованной платформой).

Участник сессии Дмитрий Бажин из Ярославля выразил озабоченность тем, что банки сегодня не готовы финансировать проекты КРТ. Ему ответила Татьяна Полиди. «В свое время банки тоже были не готовы к проектному финансированию в рамках скорректированного 214-ФЗ. Но прошло время, схема была отработана, и все ей пользуются, — подчеркнула эксперт. — Думаю, так же будет и с КРТ. Но в проектах КРТ другие риски, другие сроки, другие подходы к андеррайтингу. Для КРТ необходим отдельный кредитный продукт, проектное финансирование со своей спецификой. Но, в свою очередь, и решения о КРТ должны быть «упакованы» необходимым образом с юридической точки зрения — тогда и банки будут относиться к ним серьезнее».

Подводя итог сессии, Максим Федорченко отметил важность прошедшего обсуждения для формирования эффективных региональных практик взаимодействия инвесторов и публичной власти в рамках проектов КРТ. Учитывая, что Российский Союз строителей, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Институт экономики города постоянно работают над анализом законодательства, предложения, которые обсуждались на сессии, станут основой для совершенствования правовой базы КРТ.

Записал А. Русинов



### ЦИФРОВИЗАЦИЯ И КРТ: БУКВЫ РАЗНЫЕ, ЦЕЛЬ — ОДНА

Председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма осветила аспекты, связанные с цифровизацией КРТ.

Она подчеркнула, что заявленные цели КРТ — такие, как обеспечение сбалансированного и устойчивого развития муниципальных образований путем повышения качества городской среды и улучшения архитектурного облика объектов капитального строительства, создание условий для развития инфраструктур, для привлечения инвестиций в обновление застроенных территорий — созвуч-

разрывно связано с цифровизацией КРТ, поскольку именно КРТ становится доминирующим инструментом городской застройки.

### ЧТО ПРЕДЛОЖИЛ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР

Заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов поделился своим видением практик КРТ на региональном уровне.

Он указал на позитивный опыт создания регионального оператора КРТ, которым в Новосибирской области является АО «Агентство развития жилищного строительства». В распоряжении этого оператора — самый большой в регионе земельный банк, оператор полностью готовит площадки под комплексное стро-

ительство, чтобы она создавала в своих границах и вокруг лучшую среду обитания, гарантировала обеспеченность инфраструктурой и не генерировала конфликтов с жителями.

Нет смысла требовать от застройщиков опережающего ввода крупных социальных объектов еще до ввода первого жилого дома — иначе школы будут долгое время стоять почти пустыми. Разумный компромисс — обязательный ввод «социалки» при достижении объемов введенного жилья, обеспечивающего 60-процентную наполняемость соцобъекта. В рамках проектов КРТ Новосибирская область готова софинансировать социальное строительство, но только через регионального оператора КРТ.

Стоит рассмотреть вариант смягчения схем оплаты технических условий и присое-

## ПЕРСПЕКТИВЫ

Окончание. Начало на стр. 1

«Эти 120 миллиардов адресованы, главным образом, на подготовку земельных участков (основная задача здесь — их освобождение от аварийного жилья и вовлечение в строительный оборот)», — пояснила Мария Синичич. Средства будут направляться столицам тех регионов, которые предоставят готовые проекты комплексного развития территорий. Инфраструктурные бюджетные кредиты, средства от реструктуризации бюджетной задолженности тоже могут быть направлены на все виды инфраструктуры в рамках подготовленных проектов КРТ.

«Сегодня мы вместе с регионами занимаемся формированием программ развития и соответствующих планов на ближайшие пять лет. Это позволит более детально ответить на вопрос, какими именно мерами и шагами мы будем повышать качество жизни, какие объемы финансирования будут необходимы, какие иные ресурсы понадобятся, — рассказала Мария Синичич. — Сейчас мы ждем принятия бюджета на следующие три года. После этого будет понятно, какой именно суммой из упомянутых 120 млрд рублей мы будем располагать. Но уже сейчас ясно, что проекты (для поддержки) будем выбирать новые».

Соответственно, старые договоры КРТ, в которых изначально не были предусмотрены средства господдержки, так и останутся без господдержки. Кроме того, должны быть соблюдены определенные критерии по строительству нового жилья, по обеспечению социальной и транспортной инфраструктурой, также проект обязательно должен предусматривать расселение и замещение ветхого и аварийного жилья. Наличие собственных или одобренных заемных средств в проекте приветствуется. Заявлять, выставлять проекты на поддержку будет регион. Поскольку в сфере КРТ более активно ведут работу региональные министерства строительства, рекомендуется усилить, активизировать еще и блок ЖКХ, чтобы работа по модернизации и об-

# СКВОЗЬ МЕШАНИНУ НАЦПРОЕКТОВ — ДО ГОСПОДДЕРЖКИ ДОТЯНУТЬСЯ

## Бюджет выделит деньги на инфраструктуру в проектах КРТ: кто получит

новлению инженерной коммунальной инфраструктуры была синхронизирована со строительными проектами комплексного развития.

### ЧТО ЗАДУМАЛО ПРАВИТЕЛЬСТВО

21 октября на этап антикоррупционной экспертизы вышел проект Постановления Правительства РФ о внесении изменений в государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (размещен на портале оценки регулирующего воздействия <https://regulation.gov.ru>).

Согласно проекту, госпрограмму предлагается дополнить приложением «Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации проектов по комплексному развитию территорий».

Правила устанавливают цель, порядок и условия предоставления субсидий из федерального бюджета, направляемых бюджетам субъектов РФ на софинансирование их расходных обязательств, возникающих при реализации проектов по комплексному развитию территорий (КРТ), расположенных в границах населенных пунктов и предусматривающих строительство жилья, которые включены в государственные региональные программы по развитию жилищного строительства в рамках федерального проекта «Жи-

лье» национального проекта «Инфраструктура для жизни» государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Проект постановления предполагает, что субсидии будут предоставляться субъектам РФ с низким уровнем социально-экономического развития. Перечень таких регионов должно определить представить в Минстрой Минэкономразвития России.

В отношении указанных субъектов РФ разрабатываются индивидуальные программы их социально-экономического развития.

При реализации проектов КРТ субсидии могут быть направлены на следующие цели:

- строительство и (или) реконструкция объектов социальной инфраструктуры (дошкольных и учреждений здравоохранения);
- строительство и (или) реконструкция объектов транспортной инфраструктуры;
- строительство и (или) реконструкция объектов водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, в том числе магистральных сетей;
- подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с проектом постановления, Минстрой России будет предоставлять субсидии при наличии:

- нормативного правового акта субъекта РФ, утверждающего перечень мероприятий (результатов), в целях софинансирования которых предоставляется субсидия;

- ассигнований в региональном бюджете на исполнение расходного обязательства, в целях софинансирования которого предоставляется субсидия из федерального бюджета в объеме, необходимом для его исполнения, включающем размер субсидии;
- соглашения между Минстроем России и высшим исполнительным органом субъекта РФ о предоставлении субсидии.

Согласно проекту документа, субсидии предоставляются на реализацию проектов КРТ, соответствующих следующим критериям: наличие решения о КРТ; наличие договора о КРТ, которым предусмотрено обязательство субъекта РФ по реализации мероприятий для целей КРТ; наличие документов, подтверждающих планируемое строительство жилья в объеме, заявленном субъектом РФ в рамках проектов по развитию территорий в очередном финансовом году (разрешений на строительство многоквартирных домов и/или иных документов).

При планировании направления субсидий в 2025 году субъекты РФ должны будут не позднее 1 марта 2025 года представить сведения и документы, перечень которых определен Правилами.

Эффективность использования субсидии и контроль соблюдения условий ее расходования будет оценивать Минстрой.

Подготовил А. Русинов

Использованы материалы информационного портала «Единый ресурс застройщиков» (<https://erzrf.ru>)



**АКТУАЛЬНО**

1 октября в рамках программы Международного строительного форума 100+ TechnoBuild 2024 состоялась сессия Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области «Аспекты реализации КРТ: достижения и тренды».

Сессию провела начальник отдела КРТ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Дарья Смирнягина, во вступительном слове обозначившая потенциал КРТ Свердловской области и подчеркнувшая первоочередную важность этого механизма в обеспечении комплексного развития российских городов и поселений.

Вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко выступил с докладом «КРТ: региональная практика и перспективы». Согласно данным Минстроя РФ, по состоянию на июль 2024 г. в целом по России в 76 регионах в активной разработке находится 15,6 тыс. га площадок КРТ с градостроительным потенциалом 108 млн кв. метров, из которых 78,4 млн кв. метров — жилье. Максим Федорченко обозначил базовые тренды в развитии механизма КРТ в российских регионах на ближайшую перспективу: реализация проектов преимущественно с участием региональных операторов КРТ, внедрение элементов государственно-частного партнерства в проекты КРТ, цифровизация КРТ как ключевого инструмента градостроительного развития субъектов РФ.

Пока что проекты КРТ неравномерно распределены по стране. Как напомнил Максим Федорченко, сегодня стоит стратегическая задача путем применения механизма КРТ добиться сокращения межрегиональной дифференциации, устранить диспропорции в схеме расселения и концентрации мест приложения труда, обеспечить устойчивое и равномерное развитие всех территорий России, включая сотни малых городов и населенных пунктов. Для этого необходимы эффективные градостроительные решения, обеспечивающие синхронизацию планов промышленного развития с программами жилищного строительства и инфраструктурного развития в регионах.

Благодаря недавним решениям Правительства РФ начата работа по принятию планов долгосрочного социально-экономического развития сети опорных населенных пунктов с прилегающими территориями, которые будут объединены в сельские агломерации. Для них будет предусмотрен приоритет при предоставлении федерального субсидирования по госпрограммам и ускоренное развитие инфраструктуры. Это, безусловно, даст толчок развитию жилищного строительства, в том числе с применением КРТ, в малых городах и сельских поселениях.

Максим Федорченко обозначил базовые тренды КРТ в российских регионах на ближайшую перспективу: реализация проектов преимущественно с участием региональных операторов КРТ, внедрение элементов ГЧП в проекты КРТ, цифровизация КРТ.

Чтобы механизм КРТ заработал в полную силу, по оценке Максима Федорченко, необходимо законодательно регламентировать распределение полномочий по финансированию и строительству объектов социальной инфраструктуры, принять в муниципальных образованиях адресные планы строительства недостающих социальных объектов на период не менее 10 лет. Строительство социальных объектов целесообразно осуществлять через регионального оператора с привлечением специализированных подрядчиков, имеющих соответствующий опыт и членство в СПО. Также имеет смысл увеличить государственные субсидии субъектам РФ на софинансирование строительства социальной инфраструкту-

ры и возобновить строительство социальных объектов в рамках программы «Стимул».

**2025-Й — ГОД  
УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ  
И ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ**

Директор управления региональным корпоративным бизнесом Банка ДОМ.РФ Александр Чобан показал, какой финансово-экономический «контекст» определяет работу рынка недвижимости сегодня. По прогнозам ДОМ.РФ, на строительные проекты будет продолжаться экономическая давить высокая учетная ставка ЦБ РФ, выбивая коэффициент LLCR за приемлемые для банков пределы; выдача ипотеки по итогам 2024 г. сократится в сравнении с рекордным 2023-м на 30–35%. Вместе с тем, продление «Семейной ипотеки» должно оказать на рынок стабилизирующее воздействие, поэтому дальнейшее падение маловероятно, и в 2025 году объем выдачи ипотеки сохранится примерно на уровне 2024 г.

вился заместитель директора Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации Екатеринбурга Андрей Чернышов.

По его оценке, программа КРТ, среди прочего, должна помочь уральской столице решить проблему ветхого и аварийного жилья, которого здесь на сегодня — примерно 178 тыс. кв. метров (379 домов), обновить и развить социальную инфраструктуру, придать городу более современный и гармоничный архитектурно-градостроительный облик. Андрей Чернышов показал общую карту территорий комплексного развития Екатеринбурга (их суммарный проектный жилищный фонд превышает 887 тыс. кв. метров), после чего привел примеры конкретных проектов, отметив очень высокое поэтапное возрастание цен на аукционах КРТ.

**НУЖНЫ РАЗНЫЕ  
КРЕДИТНЫЕ ПРОДУКТЫ**

Основными подходами к КРТ, практикуемыми Уральским банком ПАО Сбербанк, по-

участка, нарушение застройщиком обязательств по договору КРТ, непредвиденное продление договора о КРТ. Устранить многие риски возможно только при условии изменений в нормативно-законодательной базе (например, введения возможности внесудебного порядка взыскания залога долей застройщиков).

**ЕСЛИ ПРОЕКТ СТАРТОВАЛ —  
ВЫЙТИ УЖЕ НЕЛЬЗЯ**

Руководитель управления нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности ГК «Страна Девелопмент» Екатерина Гемпик поделилась опытом реализации проектов КРТ группой компаний «Страна девелопмент»: к настоящему времени 2 проекта завершено, 8 находятся в стадии реализации в разных регионах. В числе важных трендов развития КРТ Екатерина Гемпик назвала исключение возможности выхода МКД из КРТ на стадии реализации, введение возможности получения кредитов под залог прав по договору КРТ, введение возможности ре-

**УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ —  
КОГДА НЕТ ПЕРЕКОСОВ**

**Проекты КРТ должны мягко и равномерно охватить всю территорию страны**



С 2026 г. начнется восстановление — правда, при условии снижения ключевой ставки ЦБ РФ.

Для Банка ДОМ.РФ КРТ остается стратегическим направлением работы. С момента внедрения механизма КРТ Банк ДОМ.РФ отмечает ежегодный рост сделок КРТ и возрастание градостроительного потенциала кредитруемых банком проектов КРТ. На сегодня финансовый портфель одобренных Банком ДОМ.РФ проектов КРТ составляет 1,2 трлн рублей, их общий градпотенциал — 11,4 млн кв. метров недвижимости.

В части развития проектов КРТ 2025 год, по оценке Александра Чобана, должен стать годом управления рисками и эффективностью, на этом и надо будет сосредоточить внимание. Из новых инструментов полезно будет внедрить в проекты КРТ оплату участия «за долью» и поэтапный ввод объектов инфраструктуры.

**На некоторых особенностях реализации программы КРТ в Екатеринбурге остано-**

делился заместитель председателя Уральского банка ПАО Сбербанк Александр Нуйкин.

По его сведениям, Сбер принимает активное и масштабное участие в КРТ; 49% всей российской недвижимости, строящейся в рамках проектов КРТ, уже финансируется либо будет финансироваться этим банком. Александр Нуйкин подробно описал требования к заемщикам и существующие условия кредитования проектов КРТ в Сбере, указав, что законченный цикл КРТ может занимать долгое время, до 7–10 лет, в связи с чем единый проект КРТ фактически кредитруется с применением разных кредитных продуктов, в зависимости от этапа (от расселения до строительства).

Главный юрисконсульт Юридического управления Уральского банка ПАО Сбербанк Анна Смирнягина рассказала о специфике правового сопровождения проектов КРТ и основных рисках, связанных с их реализацией. В числе таких рисков — риск недействительности договоров залога права аренды и права субаренды земельного

участка для любых видов жилой застройки, включая ИЖС.

О том, каким путем развивается КРТ в Челябинске, сообщили директор по развитию ООО «Группа Голос» Сергей Григорьев и главный архитектор Челябинска Ольга Никитина. Среди обозначенных ими проблем — внедрение «точечных» новостроек в массивы старой действующей застройки, вследствие чего теряется возможность обеспечить единство и комплексность освоения территории в рамках проекта КРТ.

Процедуры торгов при КРТ коснулась руководитель правового сопровождения земельно-имущественных отношений ООО «Брусника» Ольга Фаизова. Градкодекс РФ допускает в равной мере проведение этой процедуры в форме конкурса или аукциона. Ольга Фаизова разобрала плюсы и минусы обоих вариантов, внесла предложения по совершенствованию торгов через установление определенных требований к участникам торгов и к самой процедуре.

Записал А. Русинюв

**НОВОСТИ****Платная смена ВРИ  
земельных участков  
откладывается**

Госдума отклонила законопроект, который предоставлял право всем субъектам РФ взимать плату за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка (ЗУ).

Ранее портал ЕРЗ.РФ сообщал про данный проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Напомним, что в настоящее время, согласно 43-ФЗ, взимать плату за изменение ВРИ имеют право только Москва и Московская область, в остальных субъектах изменение ВРИ происходит безвозмездно. Стоимость смены ВРИ зависит в том числе от разницы в кадастровой стоимости земельного участка (ЗУ) до и после преобразования правового статуса, а также от места расположения ЗУ.

Принятие данного законопроекта не поддержали Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ, а также Правительство РФ и отдельные субъекты РФ.

Как сказано в заключении профильного комитета, «фискальный платеж неналогового характера может считаться законно установленным при условии, что его существенные элементы, по общему правилу, закреплены непосредственно в законе». В представленном законопроекте нормативная основа для взимания платы за изменение ВРИ ЗУ не определяется. В частности, законопроектом не предусмотрен порядок расчета платы за изменение ВРИ ЗУ или право его подзаконного регулирования субъектом РФ. Это создает правовую неопределенность и может грозить ухудшением положения физических и юридических лиц, осуществляющих строительство.

Кроме этого, законопроектом не определено, будет ли такая плата подлежать зачислению в бюджет, и «соответствующие

изменения в бюджетное законодательство не предлагаются», резюмируют эксперты думского комитета. Источник — <https://erzrf.ru>

**Главные строители отметили  
профессиональный  
праздник**

В первый понедельник октября, по традиции, отмечается Всемирный День архитектора; в этом году он пришелся на 7 октября.

На торжественном собрании, состоявшемся по этому случаю в новосибирском Доме архитектора с профессиональным праздником зодчих поздравил вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко. Он поблагодарил собравшихся профессионалов за большой вклад в развитие и совершенствование архитектурного облика города. «Новосибирские архи-

текторы, действительно, — одни из лучших в России», — подчеркнул Максим Федорченко.

К поздравлениям присоединились главный архитектор Новосибирской области Иван Фаткин и главный архитектор регионального центра Александр Ложкин, который особо выделил роль Новосибирского Союза архитекторов России. «Именно такой, живой союз очень нужен городу, нам всем» — отметил он, пожелав коллегам дальнейших профессиональных успехов.

Также о своей работе рассказал актив молодых архитекторов Союза. Они высказали интересные градостроительные идеи и продемонстрировали макеты своих работ, которые будут в дальнейшем представлены на выставках.

После официальных поздравлений гости были приглашены в кинотеатр «Победа» на просмотр фильма о заслуженном архитекторе РСФСР Константине Мельникове. Источник — <https://asonsk.ru>



ПОДГОТОВКА КАДРОВ

# ПРИМЕР НОПРИЗ — ДРУГИМ НАУКА

## На передовых рубежах независимой оценки квалификации

3 октября в Новосибирске под председательством координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко прошел семинар по независимой оценке квалификации (НОК) специалистов в сфере инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования.

Во вступительном слове Максим Федорченко отметил возрастающую значимость института независимой оценки квалификации в укреплении и повышении профессионального уровня инженерно-технических работников, а также указал на позитивную практику, накопленную в этом направлении под руководством и при активном участии Национального объединения изыскателей и проектировщиков. К настоящему опыту НОК специалистов в сфере инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования оценивается в стране как передовой, и на него ориентируются другие отрасли. В то же время, институт НОК продолжает развиваться и совершенствоваться, что неизбежно порождает вопросы «на местах». Дать ответы на эти вопросы был призван основной доклад на семинаре, с которым выступила заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева.

Открывая свое выступление, Надежда Прокопьева сообщила, что 2 октября 2024 года в Минюсте России под номером 79660 был зарегистрирован приказ Минтруда России от 29.08.2024 № 433/н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в области саморегулирования в градостроительной деятельности». Профессиональным стандартом предусмотрены трудовые функции по правовому обеспечению деятельности СРО, ведению реестра членов СРО, контролю осуществления членами СРО предпринимательской деятельности, анализу деятельности членов СРО, осуществлению компетенций исполнительного органа СРО и другие функции с указанием уровней и подуровней квалификации специалистов, а также кодов ОКВЭД. Настоящий нормативный правовой акт вступает в силу с 1 марта 2025 года и действует до 31 марта 2031 года. Выхода этого документа ожидало деловое сообщество. Надежда Прокопьева поблагодарила координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО за активное содействие при разработке этого документа на уровне Национального объединения строителей, позволившее получить уникальный профстандарт, разработанный одновременно двумя национальными объединениями, универсальный и для проектно-изыскательских, и для строительных СРО.

### ВОТ ЧТО САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИВОТВОРЯЩЕ ДЕЛАЕТ

Заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ кратко охарактеризовала два национальных объединения, НОПРИЗ и НОСТРОЙ, по количеству членских организаций, числу специалистов в НРС и основным направлениям деятельности, на которых немало удалось достичь за время существования системы СРО. Надежда Прокопьева показала, как действует система профессиональных квалификаций в проектировании и строительстве; главенствующую роль в ней играют Советы по профессиональным квалификациям, действующие при НОСТРОЙ (с 2014 года) и НОПРИЗ (с 2019 года). По убеждению Надежды Прокопьевой, те достижения проектировщиков и строителей в сфере стандартизации профессиональной деятельности и независимой оценки квалификации, на которые сегодня ориентируется деловое сообщество в других отраслях экономики, стали возможны благодаря тому, что уже 15 лет строители и проектировщики работают в системе саморегулирования.

Современный профстандарт — серьезный документ, «вписанный» в Трудовой кодекс; он является основой для проведения независимой оценки квалификации специалистов в Национальных реестрах и ГИА НОК студентов, для разработки и актуализации федеральных государственных образовательных стандартов и образовательных программ СПО и высшего образования.

Надежда Прокопьева напомнила, что к настоящему времени НОПРИЗ разработано 49



профессиональных стандартов; часть действует, часть — в стадии проекта документа. Важные проекты профстандартов: «Специалист по оценке технического состояния жилых многоквартирных домов, их строительных конструкций для определения потребности в проведении капитального ремонта» (внесен на рассмотрение в Минтруд России) и «Специалист по оценке технического состояния зданий и сооружений, их строительных конструкций».

В активе НОСТРОЙ — 70 профессиональных стандартов, в том числе проекты профстандартов «Специалист строительного контроля» (направлен в Минтруд РФ) и «Специалист по организации строительства объектов промышленного назначения» (в разработке).

### УСПЕШНЫХ — БОЛЬШЕ

Далее Надежда Прокопьева кратко показала нормативно-законодательную базу, на которой основываются требования о независимой оценке квалификации. Это Градостроительный кодекс (статья 55.5—1, часть 10); пункт 3 — «...наличие общего трудового стажа по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее чем десять лет или не менее чем пять лет при прохождении в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 года № 238 «О независимой оценке квалификации» независимой оценки квалификации физического лица...»; пункт 4 — «не реже одного раза в пять лет прохождение в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 года № 238 независимой оценки квалификации физлица, претендующего на осуществление профессиональной деятельности по организации выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта». А также постановление Правительства РФ от 20 марта 2024 г. № 338: «наличие у члена СРО... специалистов технических служб, работающих по трудовому договору, в том числе по совместительству..., имеющих соответствующее высшее профессиональное образование... стаж работы на инженерных должностях в организациях..., не менее 3 лет, подтверждение прохождения не реже одного раза в 5 лет в соответствии с ФЗ «О независимой оценке квалификации» независимой оценки квалификации».

Надежда Прокопьева ознакомила собравшихся с основными группами оценочных средств для проведения НОК и продемонстрировала карту страны с местами расположения центров независимой оценки квалификации. Как выяснилось, НОПРИЗ в настоящее время располагает 178 местами для проведения экзаменов, включая 52 ЦОК и 126 экзаменационных центров, в них работает 769 аттестованных экспертов. Для реализации постановления 338 (оценки специалистов на «особо сложных» объектах) предусмотрено 74 места проведения экзаменов.

В распоряжении НОСТРОЙ — 234 места проведения экзаменов (73 ЦОК, 161 ЭЦ); для реализации постановлений 338—122 места проведения экзаменов.

К настоящему времени в целом по России 1808 главных архитекторов проектов успешно прошли НОК, 170 — не сумели сдать этот экзамен (в том числе в Сибирском федеральном округе — 138 и 15 специалистов соответственно). Среди главных инженеров проектов (специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования): в РФ — прошли 36665, не прошли 2416, в том числе в СФО 1939 и 238 соответственно. Среди главных инженеров проектов (специалистов по организа-

ции 12750, не прошли 336, в том числе в СФО 711 и 78 соответственно. Среди главных инженеров проектов (специалистов по организации строительства): в РФ — прошли 104721, не прошли 19130, в том числе в СФО 9166 и 1800 соответственно.

### НОВИНКИ В НОРМАТИВНОМ ПОЛЕ

Из новелл Надежда Прокопьева упомянула Приказ Минстроя РФ от 04.07.2024 № 447/пр «О внесении изменений в перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, получения высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 ноября 2020 г. № 672/пр», вступающий в силу с 1 марта 2025 года и действующий до 1 января 2027 года. В результате внесенных изменений указанный перечень пополнился на 7 гражданских и 57 военных специальностей. Специфика увеличенного перечня вызвала небольшую дискуссию в части возможности реализации полномочий НОПРИЗ по внесению сведений о специалистах в НРС.

Следующей важной новеллой, вошедшей в повестку семинара, стало постановление Правительства РФ от 20.03.2024 № 338, определяющее требования к членам СРО, занятым на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах. Постановление вступило в силу с 1 сентября 2024 г., уже прошли первые экзамены у специалистов. Надежда Прокопьева показала отличие между этим постановлением и ранее регламентировавшим данное направление приказом Минтруда РФ от 12.04.2013 и перечислила детальные

требования, содержащиеся в документе. Существенную помощь СРО в исполнении этих требований оказывают Методические рекомендации для саморегулируемых организаций... по реализации положений Постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2024 № 338..., утвержденные приказом президента НОПРИЗ Анвара Шамазарова от 30 августа 2024 г. № 116

Как отметила Надежда Прокопьева, перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства специалистов технических служб членов саморегулируемой организации, выполняющих инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением особо опасных и технически сложных объектов, являющихся объектами использования атомной энергии, может быть определен в соответствии с приказом Минстроя России от 06.11.2020 г. № 672/пр (с учетом изменений от 04.07.2024 г.). Вопрос о возможности отнесения образования специалиста к высшему профессиональному (техническому) может быть решен на основании справки высшего учебного заведения, выдавшего документ об образовании, либо на основании сопоставления с соответствующим разделом Общероссийского классификатора специальностей по образованию (основание — приказ Росстандарта от 08.12.2016 г. № 2007-ст) «Инженерное дело, технологии и технические науки».

В заключение Надежда Прокопьева еще раз остановилась на профстандарте специалиста саморегулируемой организации, его сегодняшней «начинке» и перспективах возможного совершенствования.

Записал А. Русинов

Источник фото <https://nopriz.ru>

### ПРАВО ИМЕЮ

## ТРЕПЕЩИ, ЗАКАЗЧИК

Подразделения ТДСК подали сразу девять арбитражных исков

Подразделения Томской домостроительной компании подали сразу девять арбитражных исков к томским заказчикам муниципального и регионального уровней на общую сумму 622 млн рублей. Как следует из данных, размещенных в картотеке арбитражных дел, строительная компания требует внести изменения в ряд контрактов — в том числе по уже введенным в строй объектам (сами контракты по ним до сих пор не закрыты).

Общая претензия к профильным структурам касается нежелания или же неумения применить механизмы компенсации удорожания ресурсов, разработанные на федеральном уровне и успешно применяемые в других субъектах РФ.

Проблема, характерная для значительной доли государственных и муниципальных контрактов в строительной сфере, заключается в стабильном и зачастую резко увеличении цен на ресурсы, необходимые для исполнения уже действующих контрактов. В итоге подрядчику приходится обращаться к заемным средствам (которые также дорожают стремительными темпами) либо терпеть значительные убытки.

ТДСК в своих исках апеллирует к трем основным обстоятельствам:

- по контрактам были проведены государственные экспертизы, подтвердившие факт удорожания сметных стоимостей проектов;
- компания предложила заказчикам применить механизмы компенсации, разработанные на федеральном уровне специально для таких случаев;
- в том или ином виде по всем подобным просьбам был получен отказ, более того — в некоторых случаях заказчики объявили о намерении расторгнуть контракты без необходимости компенсации.

Истцами выступают три основных строительных подрядчика компании: СМУ ТДСК, СУ ТДСК и Спецстрой ТДСК. В числе объектов, требующих пересмотра стоимости контракта, указаны детские сады и школы (в том числе уже работающие), а также два жилых дома по улице Федоровского, построенные в рамках нацпроекта для переселенцев из аварийного фонда.

На данный момент общая сумма претензий составляет 622,5 млн рублей.

ТГ-канал Союза строителей Томской области



**БУХУЧЁТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ****ОТЧЕТНОСТЬ: КТО СОСТАВИЛ,  
ТОМУ И ПОЯСНЕНИЕ ПИСАТЬ****Состоялся обучающий семинар для руководителей  
и бухгалтеров сибирских саморегулируемых организаций**

16–17 октября в Сочи прошел обучающий семинар для руководителей и бухгалтеров саморегулируемых организаций «Управление некоммерческой организацией с учетом изменений в законодательстве. Бухгалтерский учет и налогообложение». В ходе семинара, проведенного Национальным объединением строителей по инициативе координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, финансовые специалисты саморегулируемых организаций Сибири проанализировали основные новеллы в сфере законодательного регулирования бухгалтерского учета и налогообложения в некоммерческих организациях, а также в градостроительном законодательстве в целом.

Такие мероприятия для СФО стали традиционными: в этом году семинар состоялся уже в пятый раз. Впервые участниками семинара стали финансовые специалисты проектных и изыскательских СРО Сибири, а Национальное объединение проектировщиков и изыскателей выступило соорганизатором мероприятия.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков приветствовал участников семинара, отметив роль финансистов и бухгалтеров в строительстве, чей профессионализм «лежит в основе развития как строительной отрасли, так и российской системы саморегулирования в строительстве, которая к настоящему времени уже вышла в своей деятельности на международный уровень». Пожелав участникам семинара продуктивной работы, глава НОСТРОЙ акцентировал их внимание на том, что перед системой СРО в строительстве сегодня ставятся серьезные задачи, выполнение которых во многом зависит также и от уровня компетенций работников финансового блока.

Максим Федорченко подчеркнул важность выстраивания внутренних процессов в саморегулируемых организациях с учетом единых подходов и строгого соответствия действующему законодательству. Одним из важнейших аспектов здесь становится работа с финансовой и бухгалтерской отчетностью.

Финансовый директор НОСТРОЙ Светлана Кузнецова отметила, что семинар по-прежнему вызывает большой интерес со стороны представителей финансового сообщества системы саморегулирования в строительстве, что свидетельствует о стремлении специалистов развивать профессиональные навыки, быть в курсе последних изменений и делиться накопленным опытом. Она сказала, что подобные встречи стали доброй традицией и выразила благодарность за поддержку координатору НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО Максиму Федорченко, его помощнику Марии Бирюковой и всем коллегам, кто принимает активное участие в организации мероприятия.



Помощник координатора НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Бирюкова сказала, что опыт предыдущих лет показал высокую эффективность семинаров, особенно сейчас, когда федеральные механизмы финансового регулирования строительной отрасли и налогового законодательства претерпевают существенное реформирование. Спикер подчеркнула уникальность мероприятия, в ходе которого разбираются вопросы бухгалтерского и налогового учета для саморегулируемых организаций, а также аудит бухгалтерской отчетности. Мария Бирюкова пожелала участникам семинара плодотворного общения по всем профессиональным темам, указав на то, что «установление дружеского доверительного общения между сотрудниками СРО помогает найти действенные практические решения даже самых сложных и запутанных проблем».

К семинару дистанционно подключился главный бухгалтер НОПРИЗ Виктор Рунге.

С приветственными словами к слушателям обратились генеральный директор СРО «Строители Хакасии» Владимир Окишев и генеральный директор СРО «Союз строителей Западной Сибири» Дмитрий Руденко. Они пожелали всем успешной и плодотворной работы, чтобы каждый участник семинара получил ответы на все свои вопросы, и выразили благодарность за организацию семинара руководству НОСТРОЙ, координатору НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО Максиму Федорченко, а также директору компании «АудитАрте», аттестованному аудиторю Надежде Клакевич, которая вновь выступила главным спикером семинара.

В ходе основной обучающей части она коснулась общих изменений законодательства в строительной сфере и напомнила, что

с 1 сентября 2024 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 280-ФЗ. Им были внесены изменения в статьи 48 и 52 ГК РФ, которыми устанавливается возможность проектирования, строительства и реконструкции капитальных объектов без подготовки рабочей документации (только на основании проектной).

Также с 1 сентября вступили в силу изменения 214-ФЗ, внесенные Федеральным законом от 08.08.2024 № 266-ФЗ. Изменения корректируют меру ответственности застройщиков перед покупателями — участниками долевого строительства жилья. В частности, сокращен гарантийный срок на новостройки с 5 до 3 лет, изменены правила расчета неустоек за строительные дефекты и задержки в сдаче объектов.

Кроме того, ужесточены требования к компаниям, занимающимся капитальным ремонтом многоквартирных домов. Согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации, капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов теперь вправе осуществлять только юристы и индивидуальные предприниматели, являющиеся членами саморегулируемых организаций в сфере строительства.

Надежда Клакевич заострила внимание участников семинара на важном нововведении этого года в сфере налогообложения саморегулируемых организаций: Федеральным законом от 08.08.2024 № 261-ФЗ части 4 и 5 статьи 55.16 ГК РФ дополнены пунктами 4.1, согласно которым СРО, применяющие упрощенную систему налогообложения, теперь могут оплачивать налог по УСН с доходов, полученных от размещения средств компенсационных фондов в банках, со специального банковского счета, аналогично налогу на прибыль при стандартной системе налогообложения.

Среди базовых новелл налоговой реформы Надежда Клакевич отметила рост ставки налога на прибыль — до 25%, из которых 8% выплачиваются в федеральный бюджет, 17% — в бюджеты регионов, а также введение НДС для субъектов экономической деятельности, работающих на УСН с превышением годового лимита доходов 60 млн рублей, в том числе для некоммерческих организаций. Налогплательщики НДС, осуществляющие как облагаемые НДС, так и не подлежащие налогообложению НДС операции, обязаны вести раздельный учет таких операций, а его порядок должен быть закреплен в учетной политике.

Директор компании «АудитАрте» также осветила сложные вопросы составления отчетности, связанные с переходом с 1 января 2025 года на новый федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023. Формировать отчетность по правилам нового ФСБУ должны все организации, кроме бюджетников, Центробанка и тех, кто составляет консолидированную финансовую отчетность не для целей, определенных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Важно, что с 2025 года все организации, в том числе НКО и те, кто ведет упрощенный бухучет, обязаны будут сдавать отчетность в ИФНС с пояснениями — в них отражается информация, которая не раскрыта в основных формах отчетности. Надежда Клакевич подчеркнула, что пояснения можно формировать в виде текста или таблицы. Он ознакомил участников семинара с новыми терминами, содержащимися в ФСБУ 4/2023, а также представила наглядную информацию, как их использовать в работе.

В ходе семинара были рассмотрены практические аспекты применения ФСБУ 28/2023 и ФСБУ 14/2022, связанные с изменениями в порядке проведения инвентаризации и учета нематериальных активов, вопросы внесения изменений в учетную политику на 2025 год. Значительное время на семинаре было уделено разъяснениям по корректировкам при расчете страховых взносов и НДФЛ (для НДФЛ, напомним, введена прогрессивная пятиступенчатая шкала), изменениям в исчислении имущественных налогов.

Опытом прохождения аудита и написания пояснений к балансу поделилась Светлана Кузнецова.

Особое внимание в ходе семинара было уделено теме аудита СРО, изменений трудового законодательства и подготовки к проверкам Минюста России, Прокуратуры Российской Федерации, Федеральной службы по труду и занятости, Ростехнадзора и Федеральной налоговой службы. В заключение участники обменялись собственными кейсами по темам семинара, а Надежда Клакевич ответила на вопросы.

По итогам обучения участники получили сертификаты. Они высоко оценили уровень мероприятия. Практика проведения подобных семинаров будет продолжена.

Записал А. Русинюв

**ЦИФРОВИЗАЦИЯ****ГОСТАЙНА ЛЮБИТ  
«ЦИФРОВУЮ ТИШИНУ»****Минстрой — про исполнительную документацию с секретными сведениями**

Минстрой РФ постарался внести ясность в вопрос ведения в электронном виде исполнительной документации, содержащей государственную тайну.

Как сообщается в письме Минстроя России от 26 сентября 2024 г. № 25417-ОГ/14, действующим законодательством не ограничена возможность ведения исполнительной документации в электронном виде, даже при наличии в ней сведений, составляющих государственную тайну. При этом в случае ведения исполнительной документации в электронном виде следует соблюдать требования закона РФ от 21 июля 1997 г. № 5485-1 «О государственной тайне». Если исполнительная документация в форме электронных документов хранится с использованием информационных систем, в них должны обеспечиваться мероприятия по защите сведений, составляющих государственную тайну.

Вместе с тем, Минстрой напоминает, что обязанности по включению исполнительной документации в ГИСОГД, единую информационную систему обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс. РФ» в случаях содержания в ней сведений, составляющих государственную тайну, на текущий

момент законом не предусмотрены. Из этого можно было бы сделать вывод, что для подрядчиков проще вообще не «светиться» в цифровой среде со своей секретной документацией. Но не будем спешить с такими умозаключениями.

«В соответствии с ... постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами, — напоминает дополнительно осторожный Минстрой. — В этой связи следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых даются разъяснения по вопросам, отнесенным к установленной сфере деятельности Министерства, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, и содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера». То есть — мы вам сказали, но это неточно. А может быть, мы и не говорили. А вы вообще кто?..

Гостайна-с...

Сибстройинформ

**«ИНТЕРЕСЕН ОПЫТ  
КОЛЛЕГ ИЗ РЕГИОНОВ»****В Омске состоялась сессия по цифровому строительству**

Цифровая исполнительная документация и обмен опытом работы с подрядными организациями стали ключевыми темами стратегической сессии «Цифровое строительство, цифровая исполнительная документация и региональные кейсы работы с подрядными организациями», которая состоялась 15 октября 2024 года в Омске. Стратегическая сессия была организована Минстроем России совместно с Правительством Омской области и Центром компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли.

В мероприятии приняли очное участие заместитель министра строительства Российской Федерации Константин Михайлик и советник министра строительства и ЖКХ Российской Федерации, заместитель руководителя Центра компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли Елена Звонарева. Как подчеркнула Елена Звонарева, цифровизация — это не панацея, но прекрасный инструмент, который при правильном использовании способен сделать весь строительный процесс намного эффективнее и прогрессивнее. Но здесь важно преодолеть синдром «взгляда через замочную

скважину», когда каждый отдельный исполнитель, примерно понимая свой участок работы, не видит целого, не осознает общих целей и задач. В рамках насыщенной деловой программы эксперты обсудили вопросы цифрового строительства, вектор развития государственной экспертизы и обмен данными с информационной системой управления проектами, роль саморегулируемых организаций в процессе цифровизации строительной отрасли, формирование и ведение исполнительной документации в электронном виде, управление строительными проектами.

«На мероприятии были рассмотрены региональные кейсы применения облачного сервиса цифровой исполнительной документации и опыт реализации положений о порядке ведения исполнительной документации в цифровом виде. Нам, безусловно, интересен опыт наших коллег из других регионов, их наработки», — рассказал заместитель начальника инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области Сергей Симонов.

Источники — ТГ-канал «Буквами о цифре», Инспекция Госстройнадзора Новосибирской области



## БЕЗОПАСНОСТЬ

## «ПРОДОЛЖАТЬ ПРОФИЛАКТИЧЕСКУЮ РАБОТУ»

Состоялось заседание Экспертного совета по охране труда Новосибирской области

В Новосибирске под председательством первого заместителя министра труда и социального развития НСО Екатерины Москалевой состоялось очередное заседание регионального Экспертного совета по охране труда.

Одним из докладчиков по первому вопросу: «О состоянии производственного травматизма в организациях промышленности, строительства и мерах по его профилактике» выступил член Экспертного совета, начальник Отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Валерий Гноевой. Среди прочего, он рассказал о немногочисленных случаях травматизма на производстве, зафиксированных в компаниях, входящих в строительные саморегулируемые организации Новосибирской области, и мерах профилактики несчастных случаев, проводимых СРО совместно с Государственной инспекцией труда НСО.

По итогам обсуждения первого вопроса Экспертным советом было принято решение: в целях профилактики производственного травматизма провести в ноябре 2024 года совместный с Минтруда НСО, Государственной инспекцией труда НСО, Отделением Фонда пенсионного и социального страхования РФ по НСО, Минстроем НСО, Ассоциацией

строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО») семинар для руководителей и специалистов региональных организаций строительства.

Кроме того, в рамках резолюции по первому вопросу Экспертный совет рекомендовал СРО «АСОНО» продолжить информирование компаний, входящих в состав Ассоциации, по вопросам профилактики производственного травматизма и улучшения условий и охраны труда.

Вторым пунктом рассмотрели вопрос «О профессиональной заболеваемости на предприятиях Новосибирской области». По итогам обсуждения Управлению Роспотребнадзора по НСО совместно с Минтруда НСО было рекомендовано продолжать информационную работу с организациями региона по теме профилактики профзаболеваний, обязательности проведения первичных и периодических медицинских осмотров.

Третьим, заключительным пунктом повестки стал вопрос «О выполнении в первом полугодии 2024 г. коллективных договоров, финансировании мероприятий по улучшению условий и охраны труда и соблюдении требований ст. 57 Трудового кодекса РФ в части включения в трудовые договоры информации об условиях труда, гарантиях и компенсациях за работу с вредными или опасными условиями труда».

По этому пункту своим решением Экспертный совет, в частности, рекомендовал Государственной инспекции труда по НСО в ходе надзорных мероприятий обращать внимание на выполнение работодателями соответствующих обязанностей. Обучающим организациям рекомендовано в ходе занятий делать акцент не только на обязанностях работодателя по выполнению общих требований охраны труда, но и обязанностях по реализации мероприятий по улучшению условий и охраны труда, в том числе с применением передового отечественного и зарубежного опыта.

НЕСЧАСТНЫЕ СЛУЧАИ  
В ЦИФРАХ

По данным Государственной инспекции труда в Новосибирской области, в первом полугодии 2024 года в организациях НСО (полный круг компаний, с учетом микропредприятий) число пострадавших на производстве с тяжелыми последствиями составило 39 человек, в том числе со смертельным исходом 14 человек. Для сравнения, тот же показатель за первое полугодие 2023—38 (13) человек, за весь 2023 год — 109 (36) человек, за весь 2022 год — 110 (25) человек.

В общей структуре причин тяжелых и смертельных несчастных случаев (в том

числе групповых) на производстве, произошедших в 2023 году, большую часть (56%) занимают типичные причины организационного характера: 19,6% неудовлетворительная организация производства работ; 17,6% нарушения правил дорожного движения; 11,8% нарушение технологического процесса; 9,8% нарушение работником трудового распорядка и дисциплины труда.

В распределении пострадавших от несчастных случаев с тяжелыми последствиями и со смертельным исходом по видам экономической деятельности организаций (ОКВЭД) по-прежнему преобладают «Строительство»; вместе с тем, в динамике за два с половиной года в строительном комплексе отмечается позитивная динамика по снижению данного показателя.

Для сравнения: за первое полугодие 2024 — 6 таких несчастных случаев, за первое полугодие 2023 — 7, за весь 2023 г. — 18, за весь 2022 — 29. Ближе всех к строительному по этому показателю подошли «Обрабатывающие производства» (соответственно — 7, 9, 17 и 23 несчастных случая).

Подготовил А. Русинюв

## СОХРАНЕНИЕ ЧЕРЕЗ САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

В Хакасии нашли, как повысить безопасность труда в строительстве

Проанализировав динамику производственного травматизма на предприятиях в виде экономической деятельности «Строительство зданий и сооружений», Государственная инспекция труда в Республике Хакасия пришла к тому же выводу, что и ее коллеги во многих других регионах: несмотря на наличие серьезной нормативной базы охраны труда, число несчастных случаев на стройках растет. Проблема в том, что в условиях моратория на проверки, призванного снизить административное давление на бизнес, строительные предприниматели расслабились и не хотят выстраивать систему управления охраной труда в своих организациях (СУОТ). Впрочем, до СУОТ еще надо дорасти — ведь даже элементарный инструктаж на рабочем месте и снабжение мастеров необходимыми средствами индивидуальной защиты обеспечиваются далеко не всегда.

В этих условиях трудовые инспекторы решили объединить усилия с региональной строительной саморегулируемой организацией.

«ТРЕБОВАНИЯ ПО ОХРАНЕ  
ТРУДА ПРОСТО  
ИГНОРИРУЮТ»

«О том, что организация охраны труда в строительных организациях находится на низком уровне, свидетельствуют материалы расследований несчастных случаев, контрольно-надзорных мероприятий, мы видим это воочию на наших стройках», — отмечает руководитель Госинспекции труда в Республике Хакасия — главный государственный инспектор труда в РХ Ольга Токман.

По её оценке, требования по охране труда во многих строительных организациях просто игнорируют. Нередко люди работают на большой высоте без предохранительных поясов, без спецодежды, средств защиты, при полном отсутствии защитных ограждений, улавливающих сеток, которые предотвращают падение с высоты. При таком наплевательском подходе риски несчастных случаев раз-

ной степени тяжести возрастают многократно; и они, увы, происходят. В общей структуре причин расследованных в РХ несчастных случаев с тяжелыми последствиями при строительстве зданий и сооружений за период с января 2020 г. по август 2024 года преобладают причины организационного характера. По видам несчастных случаев распределены следующим образом: падение пострадавшего с высоты — 63% (12 из расследованных 19 несчастных случаев); воздействие движущихся, падающих предметов — 16% (3 случая); защемление между предметами, деталями, машинами — 10,5% (2 случая); повреждение при возгорании одежды, а также обвалы зданий, стен, строительных лесов — 10,5% (2 случая).

## НЕТ СИСТЕМЫ

«Необходимо отметить, что основной, коренной причиной всех несчастных случаев является отсутствие систем управления охраной труда; и даже там, где системы формально созданы — они не функционируют, отсутствует контроль со стороны ответственных должностных лиц», — подчеркивает Ольга Токман.

Главный государственный инспектор труда в Республике Хакасия напоминает: во взаимоотношениях строительных организаций условия системы управления охраной труда, подлежащие включению в договор подряда, определяет генподрядчик. Он же устанавливает порядок взаимодействия всех подрядных организаций, их подключение к системе управления охраной труда генподрядчика, ответственность.

Комиссии при расследовании несчастных случаев не находят такого взаимодействия, да и в целом не обнаруживают действующую систему управления охраной труда у генподрядчика и подрядчика.

## А ПРИ ЧЁМ ЗДЕСЬ СРО?

Вместе с тем, база для такой системы существует, и создана она в рамках дру-

гой системы — саморегулирования в строительстве. Частью 2 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что работы по подрядам договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором, должны выполняться только ИП, юридическими лицами, которые являются членами СРО. Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) разработан стандарт организаций, призванный помочь строительным компаниям в создании системы управления охраной труда: СТО НОСТРОЙ 8.1.2-2023 «Системы управления охраной труда в строительных организациях. Порядок создания и внедрения». Разработаны и нормы, регулирующие взаимодействие генподрядчика и субподрядчика в системе управления охраной труда, а также контроль выполнения членами СРО требований охраны труда.

Не случайно в ключевом пункте перечня предложений по снижению производственного травматизма в строительстве Государственная инспекция труда в Республике Хакасия обратилась напрямую к региональной саморегулируемой организации — Ассоциации «Строители Хакасии». Как напоминают трудовые инспекторы, в соответствии с п. 22 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ строительный контроль относится к функциям технического заказчика, которые может выполнять только организация — член СРО в области строительства. Исходя из этого, от генподрядчика — члена СРО, как организатора строительства, необходимо требовать осуществления контроля соблюдения требований охраны труда всеми организациями, заключающими договор строительного подряда, всеми субподрядчиками на разных уровнях, от строительной организации до строительной бригады.

Саморегулируемой организации рекомендовано установить порядок, при котором

до начала работ на площадке генподрядчик должен запрашивать список направляемых на объект работников субподрядчика и осуществлять входной контроль документов, подтверждающих их квалификацию и обучение охране труда, прохождение вводного инструктажа, а также наличие допусков к работам на энергоустановках, опасных объектах. Также настоятельно рекомендуется не допускать к работе лиц без заключения трудового договора, систематически проводить аудит строительных площадок для выявления нарушений, а еще оказывать содействие Государственной инспекции труда в Республике Хакасия при проведении расследований несчастных случаев, проведении профилактических мероприятий в хозяйствующих субъектах — членах СРО.

## ПРИШЛИ К СОГЛАШЕНИЮ

Саморегулируемая организация не оставила инициативу без внимания и пошла на встречу. Результатом стало Соглашение о взаимодействии Государственной инспекции труда в Республике Хакасия и Саморегулируемой организации Ассоциация «Строители Хакасии», подписанное 27 сентября руководителем Госинспекции труда по РХ Ольгой Токман и генеральным директором СРО «Строители Хакасии» Владимиром Окишевым. Новая коллаборация предусматривает постоянный обмен информацией между СРО и Гострудинспекцией, совместное участие специалистов СРО и трудовых инспекторов в работе комиссий по расследованию смертельных, тяжелых и групповых несчастных случаев, совместное участие в иных мероприятиях соответствующей тематики (лекциях, семинарах, круглых столах, собраниях и пр.). Результатом должно стать постепенное снижение производственного травматизма на стройках.

Подготовил А. Русинюв  
По материалам «Строительной газеты»

## ОБЪЕКТ

## ПРИХОДИ В ОБИ ЛЕЧИТЬСЯ

Завершено строительство поликлиники в микрорайоне «Геодезия»

Для жителей города Оби Новосибирской области по улице Геодезическая, 27 построена новая современная поликлиника на 550 посещений в смену.

Проверку завершающего этапа работ провели заместитель начальника инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области Олег Михальченко, начальник третьего отдела государственного строительного надзора Новосибирской области Анастасия Капустина и инспекторы третьего отдела государственного строительного надзора Новосибирской области, курирующие объект. Общая площадь здания — 8130,9 квадратных метров. Объект состоит из трёх 4-этажных кирпичных блоков. Фундаменты — ленточный ростверк по основанию из забивных свай. Стены выполнены из полнотелого керамического кирпича с утеплением мине-

раловатными плитами и облицовкой керамогранитом в системе НВФ. Территория благоустроена: произведено асфальтирование проездов, устройство тротуаров, пандусов, газонов, высажены деревья и кустарники.

В первом блоке расположены помещения детского и взрослого стоматологического отделений с организацией самостоятельных входов в подразделения и отдельного входа для персонала. Вход в детское отделение оборудован подъёмной платформой для маломобильных людей. Блок оборудован лифтом грузоподъемностью 400 кг.

В центральном блоке размещены кабинеты специалистов терапевтического и хирургического отделений, отделения узких специалистов и восстановительного лечения. На первом этаже в пристройке — кабинеты отделения лучевой диагностики, а на четвертом расположено отделение профилактики. Для маломобильных людей здесь предусмотрены два лифта грузоподъемностью 1000 кг.

В третьем блоке на втором этаже располагаются палаты дневного стационара. На третьем и четвертом этажах — кабинеты отделения женской консультации. На пер-

вом этаже с самостоятельным входом располагаются помещения пункта выдачи детского питания.

«Поликлиника построена в быстрорастущем микрорайоне «Геодезия», в котором активно возводятся жилые комплексы, уже построены школа и детские сады. Её открытия с нетерпением ждут все жители Оби и медицинский персонал. Мы уверены, работы будут завершены в кратчайшие сроки», — подчеркнул Олег Михальченко.

Источник <https://gsn.nso.ru>



**СТРОЙКА В РУБЛЯХ****ПОЗВОЛЬ МНЕ РАССКАЗАТЬ  
О ТОМ, КАК РАСТЕТ ЦЕНА****Рынок жилой недвижимости в рублях: итоги III квартала****ТЕМПЫ УДОРОЖАНИЯ  
НОВОСТРОЕК ЗАМЕТНО  
СНИЗИЛИСЬ**

Прирост цен на первичном рынке пока остается в положительной динамике, хотя стоимость и квадратного метра, и средней квартиры снижаются во все большем количестве городов — такой вывод сделали специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР», проанализировав ситуацию с недвижимостью за III квартал 2024 года в 70 городах России.

**Прирост за III квартал.** За последние три месяца в 52 городах из исследованных 70 квадратный метр новостроек подорожал, в 18 подешевел. Самый большой прирост произошел в Чите (+12,9%), Улан-Удэ (+11,9%), Оренбурге (+9,5%), Иванове (+6,3%) и Воронеже (+5,3%). Наибольшее падение — в Махачкале (-20,1%), Нижнем Тагиле (-14,7%), Череповце (-10,6%), Грозном (-9,6%) и Магнитогорске (-6,4%).

Московский «квадрат» подрос на 3,7%, до 389310 рублей, подмосковный — на 1,3%, до 195665 рублей, питерский — на 1,7%, до 252385 рублей.

В среднем по всем городам цена метра российских новостроек выросла на 1,6%, до 137375 рублей.

Общая цена квартиры увеличилась в 45 городах, упала в 24, в одном осталась неизменной. Заметнее всего стоимость лота поднялась в Улан-Удэ (+13,7%), Оренбурге (+12,3%), Симферополе (+9,9%), Саранске (+9,8%) и Кирове (+7,1%). Опустилась больше всего — в Махачкале (-24,7%), Череповце (-11,4%), Нижнем Тагиле (-11,3%), Грозном (-10,5%) и Иркутске (-6%).

В Москве квартира в новостройке выросла в цене на 5,6%, до 22184276 рублей, в Подмосковье — на 2,4%, до 10 028 918 рублей, в Петербурге — на 3,2%, до 13287982 рублей.

С июня средний лот в целом по стране подорожал на 1%, до 7254292 рублей.

**Прирост с начала года.** За 9 месяцев этого года квадратный метр российских новостроек подорожал в 63 городах из 70, подешевел в 7. Наибольший рост продемонстрировали Улан-Удэ (+28%), Владикавказ (+22,3%), Оренбург (+20,6%), Чита (+19,3%) и Саранск (+16,7%). Снизилась цена «квадрата» больше всего в Махачкале (-15,3%), Нижнем Тагиле (-6,5%), Архангельске (-6,1%), Магнитогорске (-4,5%) и Краснодаре (-4,1%).

В столице прирост составил 11,9%, в Московской области — 5%, в Петербурге — 4,7%.



В среднем по российским городам с начала года квадратный метр строящегося жилья подорожал на 7,8%.

Цена лота выросла в 60 городах, в 10 снизилась. Среди городов, где средняя стоимость квартиры увеличилась активнее всего — Оренбург (+21,8%), Симферополь (+20,2%), Самара (+18%), Севастополь (+16,2%) и Саранск (+16,1%). Наибольшее снижение показали Махачкала (-18,8%), Грозный (-16%), Архангельск (-7,3%), Орел (-4,5%) и Астрахань (-3,6%).

Москва прирастила к стоимости лота 11,2%, Подмосковье — 14,6%, Санкт-Петербург — 13,6%.

В среднем цена квартиры за три квартала этого года подросла на 6,3%.

«Отсутствие дешевой ипотеки напрямую сказалось на ценах новостроек: за третий квартал они подорожали гораздо меньше, чем за второй (+2,4%), и тем более за первый (+3,6%), когда еще действовала льготная программа для широкого круга покупателей. Цены снижаются во всем большем числе городов. Предложение же на первичном рынке в среднем по стране увеличилось за последний квартал на 31% — новостройки стоят нераспроданные. Из-за высокой ключевой ставки люди предпочитают хранить деньги на банковских депозитах, а не вкладываться в недвижимость. Примерно такая же ситуация сохраняется до конца года и далее», — полагает Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР».

**ВТОРИЧНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
ДОРОЖАЕТ НАРАВНЕ  
С НОВОСТРОЙКАМИ**

Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» подсчитали динамику цен на вторичном рынке недвижимости 70 крупнейших городов РФ — как за III квартал, так с начала года. Прирост квадратного метра в третьем квартале (+1,4%) оказался меньше, чем в первом (+2,9%) и втором (+2%) кварталах — из-за сокращения спроса на недвижимость в целом.

**Динамика цен за III квартал.** За три последних месяца квадратный метр «вторички» подорожал в 59 городах из 70, подешевел в 10, в одном цены не изменились. Наибольший прирост показали Краснодар (+7,4%), Екатеринбург (+3,7%), Курск (+3,5%), Махачкала (+3,5%) и Воронеж (+3,4%). Наибольшее снижение — Архангельск (-1,3%), Вологда (-1,2%), Ленинградская область (-1%), Кемерово (-0,9%) и Сургут (-0,7%).

В Москве, по данным Mirkvartir.ru, прирост составил +1,6%, до 341528 рублей, в Подмосковье вышел отрицательный, -0,6%, до 153 190 рублей, в Санкт-Петербурге +0,8%, до 203841 рубля.

В среднем квадратный метр по России подрос на 1,4%, до 116251 рубля.

Общая цена квартиры поднялась за квартал в 58 городах, опустилась в 11, в одном

осталась без изменений. Самый заметный прирост оказался в Краснодаре (+8,8%), Ижевске (+6%), Екатеринбурге (+5,7%), Новосибирске (+4,5%) и Кирове (+4,2%). Больше всего средняя квартира на «вторичке» подешевела в Вологде (-3,2%), Архангельске (-3,1%), Севастополе (-1,3%), Астрахани (-1,2%) и Орле (-0,9%).

Московские квартиры за последние три месяца прибавили к своей цене 3,3% и теперь стоят 20043062 рубля, подмосковные — 0,3% (8337434 рубля), питерские — 2,6% (11450072 рубля).

В среднем по стране квартира на регулярном рынке подорожала на 1,7%, до 6153237 рублей.

**Динамика цен с начала года.** За 9 месяцев этого года квадратный метр вторичной недвижимости везде остался в плюсе, кроме Сургута, где он подешевел на 0,4%, и Вологды, где цена не изменилась. Самый высокий прирост был зафиксирован в Краснодаре (+20,5%), Сочи (+17,6%), Махачкале (+15,4%), Улан-Удэ (+14,6%) и Набережных Челнах (+14,3%). Самый низкий — в Ленинградской области (+0,3%), Архангельске (+0,4%), Магнитогорске (+1,2%), Владивостоке (+1,2%) и Калуге (+1,4%).

В Москве за три квартала цена метра подросла на 4,4%, в Московской области — на 2,2%, в Петербурге — на 4,6%.

В среднем по всем городам «квадрат» подорожал на 6,4%.

Стоимость лота на вторичном рынке выросла в 62 городах, снизилась в 8. Наиболее активно росли цены в Краснодаре (+24,4%), Сочи (+13%), Набережных Челнах (+12,6%), Ростове-на-Дону (+12,1%) и Курске (+10,4%). Падали сильнее всего в Ярославле (-3,8%), Магнитогорске (-3,2%), Вологде (-2,7%), Владивостоке (-1,8%) и Сургуте (-1%).

Средняя московская квартира подорожала на 9,7%, подмосковная — на 6,8%, петербургская — на 6,1%. В целом по России за три квартала этого года средняя стоимость лота выросла на 4,6%.

«Прирост цен на «вторичке» за III квартал получился плюс-минус одинаковым с сегментом новостроек, тогда как с начала года новостройки подорожали несколько больше — за счет ценового ралли в первом полугодии. Сейчас продолжается сближение ценников на обоих рынках, ведь у новостроек больше нет козыря дешевой ипотеки, — объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — В четвертом квартале мы ожидаем такую же динамику, что и в третьем — ведь активный сезон продолжается, к тому же многие покупатели опасаются дальнейшего увеличения ключевой ставки, а значит, и процента по ипотеке».

Источник: mirkvartir.ru

**НОВОСТИ****Как сохранить  
единственное жилье при  
банкротстве?**

Вступил в силу закон о сохранении единственного ипотечного жилья при банкротстве гражданина. До внесения изменений законодательства единственное жилье можно было сохранить, если оно не обременено залогом.

Новые правила могут обеспечить защиту ипотечной недвижимости, если это единственное жилье для банкрота и членов его семьи. Арбитражный суд будет вправе утвердить отдельное мировое соглашение между заемщиком и банком или план реструктуризации долга по ипотеке.

Со дня утверждения мирового соглашения на единственное жилье должника не обращается взыскание в ходе процедуры банкрот-

ства. Требования кредитора, обеспеченные ипотекой, исключаются из реестра требований и не подлежат удовлетворению. Согласие других кредиторов для этого не требуется.

Во время требования, обеспеченные ипотекой, и сама ипотека не прекращаются. То есть кредит должнику необходимо будет регулярно выплачивать. Для этого ему нужно привлечь стороннее лицо (поручителя) или выплачивать кредит за счет доходов, на которые не будут претендовать другие кредиторы. *Управление Росреестра по Новосибирской области*

**В России более 78 тысяч  
лифтов нуждаются  
в замене**

Процесс обновления лифтового хозяйства может быть ускорен в рамках наци-

онального проекта «Инфраструктура для жизни». По сообщениям информагентств, об этом на выставке «Лифт Экспо. Москва 2024» заявил первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин.

«Те инструменты финансирования, которые есть, надо дополнять и масштабировать, чтобы замену лифтов осуществлять более быстрыми темпами», — отметил чиновник.

По его словам, при списании бюджетных кредитов предлагается позволить регионам максимально использовать инструмент «Инфраструктурное меню», в том числе и на замену лифтового оборудования.

Александр Ломакин также рассказал, что дорожная карта по замене лифтов находится на рассмотрении в Правительстве РФ и ее могут утвердить в течение месяца.

Проектом предусмотрены: стимулирование региональных программ капитального ремонта, финансовая поддержка производителе-

лей лифтового оборудования, обеспечение его монтажа и эксплуатации.

На заседании Общественного совета Минстроя другой заместитель министра Алексей Ересьюко уточнил, что сегодня в жилом фонде эксплуатируются 545 тыс. лифтов. Более 78 тыс. нуждаются в замене, ежегодно меняется в среднем по 15 тыс. Лифтовая отрасль должна быть увязана в единую цепочку от производства до обслуживания, считает председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

«Я не имею в виду какую-то единую компанию со всем спектром работ. Я про контроль качества и про ответственность на каждом этапе. Эту схему мы ищем с коллегами из Минстроя, после чего пойдем в Правительство с конкретными предложениями», — пояснил депутат. *Источник — https://erzrf.ru/news*

«Строительные ведомости» 12+  
Издатель — редакция газеты  
«Строительные ведомости».  
Газета издается  
при финансовом участии  
ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 30.10.2024.  
Сдано в печать 30.10.2024  
Время подписания в печать  
по графику — 17-30.  
Время подписания в печать  
фактически — 17-30.  
Отпечатано в типографии  
«Печатный дом-НСК»:  
Новосибирская область,  
г. Новосибирск,  
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:  
**630032, Новосибирск,  
Горский микрорайон, 78.**  
Телефон: +7-905-931-98-51  
E-mail: sv97@mail.ru  
stroyvedomosti.ru

Директор  
Е.К. Брацун  
Главный редактор  
А.Е. Русинов  
Шеф-редактор  
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.  
За содержание рекламы  
несут ответственность  
рекламодатели.  
Мнение редакции не всегда  
совпадает с мнением авторов.  
Цена свободная.  
При перепечатке  
ссылка обязательна.

Дата выхода  
из печати 31.10.2024.



ПОЗДРАВЛЯЕМ!

# «ЕГО ХВАТАЕТ НА ВСЁ»

Основатель и шеф-редактор «Строительных ведомостей» отметил юбилей



**СТРОИТЕЛЬ**

Виктору Захаровичу Брацуну — 85 лет. Что я знаю о нём? Знаю, что по окончании средней школы в родном городке Унеча Брянской области он учился в Харьковском строительном техникуме, затем работал мастером в Харьковском областном строительстве, затем был призван в Советскую Армию (тогда служил три года), а после демобилизации в 1963 году поступил в Новосибирский инженерно-строительный институт (ныне НГАСУ-Сибстрин).

Получив в 1968 году диплом инженера промышленного и гражданского строительства, со стройкой он уже не расставался. Работая в системе Главновосибирскстроя Министерства строительства СССР, прошёл путь от прораба Стройтреста № 30 до заместителя управляющего трестом Новосибирскоблстрой. На его счету десятки объектов, включая стратегически важные: уникальный Завод спецжелезобетона в п. Горный, Радицентр-9 в п. Радуга близ Ояша, пусковые комплексы расширявшегося Куйбышевского химзавода.

В 1983 году его перевели на должность главного инженера Управления строительства Новосибирскоблсельстрой (в дальнейшем Объединение Новосибирскагропромстрой Минсельстроя СССР), в ведении которого находились строительные тресты, заводы стройиндустрии, автопарк, база механизации и т.д. В те годы в области велось массовое строительство жилья и объектов культурно-бытового назначения, крупных производственных комплексов (сырзавод, заводы сухого молока и др.). Там он проработал до приснопамятного 1993 года — года, в котором началось дробление и приватизация предприятий, то есть разрушение всей системы управления и организации строительства.

Попыткой противодействия этому процессу было создание Ассоциации сельских строителей, где его избрали генеральным дирек-



Горновский завод спецжелезобетона



Химзавод в Куйбышеве. У проходной



Радицентр-9 в пос. Радуга



Химзавод в Куйбышеве в ходе расширения. Фото конца 1970-х гг.

тором. Однако государственное финансирование строительства, а сельского — в особенности, было сокращено до смехотворно ничтожного уровня, и в 1997 году Ассоциация приостановила свою деятельность.

Итак, строительство. Строительство самых разнообразных объектов, от малоэтажных жилых домов до сложнейших промышленных сооружений, — первая ипостась В.З. Брацуна.

**ЖУРНАЛИСТ**

Что сделал бы в то мутное время другой? Занялся бы садом-огородом на даче, благо что дача была, пенсионный возраст наступил и стаж выработан. Что сделал Брацун? Он создал еженедельную газету «Строительные ведомости» — первую и единственную в то время профессиональную строительную газету (не многотиражку!) в Сибири, которая быстро завоевала популярность в строительном сообществе.

Этого ему показалось мало, и в 2001 году под его редакцией раз в два месяца стал выходить журнал «Проектирование и строительство в Сибири», журнал превосходный и в содержательном, и в полиграфическом отношении. В нём находили место статьи по организации и технологии строительства, по архитектуре, строительным конструкциям и материалам и, разумеется, информационные материалы, касающиеся новых законов и норм. Ссылки на статьи из журнала потом приводились во многих научных работах.

Таким образом, журналистика стала второй ипостасью Виктора Захаровича, и вполне закономерно в 2006 году Виктора Брацуна приняло в свои ряды Новосибирское отделение Союза журналистов России.

К сожалению строителей, проектировщиков и научных работников, через 15 лет журнал по финансовым причинам прекратил своё существование, но, к счастью, газета продолжает жить. (Уточним, издание выходит без перерыва уже 28-й год, из них последние восемь лет — при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, за что ей отдельная большая благодарность. — Ред.).

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДЕЯТЕЛЬ**

Ну, а третьей ипостасью стала общественная деятельность. В 2005 году он инициировал создание межрегионального объединения строителей в Сибирском Федеральном округе «Союз строителей Сибири» и 15 лет состоял директором этой некоммерческой организации. Союз этот стал центром оргмероприятий по продвижению передовых технологий и инноваций в строительстве, становлению саморегулирования и координации взаимодействия стройкомплекса с органами власти на местах и с Российским Союзом строителей.

Более десяти лет он состоял в Новосибирской областной Комиссии по социальному партнерству, в течение пяти лет — в Об-

щественном Совете при Министерстве труда и социального развития Новосибирской области, в 2019 году стал председателем Совета ветеранов-строителей при Союзе строителей Новосибирской области. В настоящее время он является ещё и членом президиума Попечительского совета НГАСУ-Сибстрин, и членом Совета Российского Союза строителей, и членом Общественного совета при Минстрое Новосибирской области.

Ещё на рубеже 1980–1990-х годов он вошел в состав президиума Новосибирского областного Научно-технического общества (НТО) «Стройиндустрия» (позднее переименованным в НТО строителей). На заседаниях президиума мы с ним и познакомились.

**ТОВАРИЩ, ДРУГ... ЧЕЛОВЕК**

Почти 35 лет близкого знакомства дают мне основание сказать о нём больше, чем сказано в его послужном списке.

Прежде всего, он обязательный человек и хороший товарищ, всегда готовый помочь другому. Он не пускает слов на ветер, и, если что-то обещал, обязательно выполнит. Потому, наверное, многие считают его своим другом.

У него острый аналитический ум, любую сложную ситуацию он умеет разложить по полочкам и быстро найти корень проблемы.

То, что он хороший производственный организатор — само собой разумеется, иначе не смог бы долго занимать руководящие посты. Но этот его талант проявляется в совсем, казалось бы, неожиданных местах — например, в том, что именно он «расшевелил» и объединил многих ветеранов-строителей.

Он много читает, его всё интересует — и деревянное домостроение, и конструктивизм в архитектуре, и «История» Карамзина, и философия Флоренского. Благодаря обширной эрудиции, он всегда интересный собеседник. (Кстати, он прекрасно владеет и пером и мог бы написать замечательно интересные воспоминания — а написать ему есть о чём.).

Его хватает на всё. Его неистощимой энергии и инициативности могут позавидовать молодые.

5 октября Почётному строителю России Виктору Захаровичу Брацуну исполнилось 85 лет! Пожелать ему можно только одного: здоровья — на радость его крепкой семье, друзьям, коллегам и всем, кто с ним знаком. Здоровья на много лет!

*Валерий Габрусенко,  
ветеран строительной отрасли,  
кандидат технических наук, доцент,  
член-корр. Петровской академии наук  
и искусств*

НОВОСТИ

## В ОСНОВЕ — ГЕОИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Состоялась Международная конференция по устойчивому развитию регионов

Руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Владимир Середович принял участие в Международной конференции «ИнтерКарто. ИнтерГИС 30. Геоинформационная поддержка устойчивого развития регионов в условиях кризиса», состоявшейся 1–3 октября в Усть-Каменогорске (Казахстан).

В числе организаторов конференции — МГУ имени М. В. Ломоносова, Восточно-Казахстанский технический университет имени Д. Серикбаева, Международная академия наук Евразии, Отделение наук о Земле РАН, Исследовательский центр «Картфонд».

Работа конференции была структурирована по секциям, среди которых — «Новые методы и подходы в геоинформационном моделировании и анализе данных», «Дистанционные методы исследования Земли», «Геоинформационное обеспечение проектов сохранения культурного и природного наследия», «Геоинформационная поддержка изучения климатических изменений» и другие.

Владимир Середович выступил в качестве председателя секции «Применение ГИС и дистанционных методов для анализа данных и мониторинга»; сопредседателем этой секции является председатель рабочей группы ISPRS WG V/6, генеральный директор EuroGV, генеральный директор PHEDCS Карел Вах (Karel Vach, Чешская Республика, г. Прага).



«Обмен опытом, обсуждение ведущими специалистами теоретических и методических вопросов геоинформационного обеспечения экологических, экономических и социальных аспектов устойчивого развития территорий, а также расширение международного научного и технического сотрудничества в данной сфере — вот основные цели конференции», — рассказал Владимир Середович. — Обратите внимание, что геоинформационное обеспечение, прежде всего, подразумевает расширение применения цифровых методов, работу в 3D, создание цифровых двойников объектов на различных этапах их жизненного цикла. По сути, речь идет о бесконечном развитии ГИС как в части расширения сфер деятельности (экология, горное дело, транспорт и т.п.), так

и в части углубления разработок в рамках конкретных сфер деятельности.

В строительной отрасли это реализуется переходом на BIM-технологии (в России применяется термин ТИМ: «технологии информационного моделирования»), активным внедрением цифровых двойников и т.п. Основной автоматизации этих технологий является цифровизация».

Как напоминает Владимир Середович, картографические методы отображения территорий, объектов, использование геоинформационных подходов активно используются во всех сферах деятельности. Тем ценнее и значимее конструктивный обмен подходами и взглядами на эти направления с позиции не только картографии, но и с позиции проектирования и строи-

тельства, геодезии, дистанционного зондирования и др.

В процессе обмена мнениями состоялся заинтересованный разговор о системе саморегулирования в архитектуре, строительстве, проектировании и изысканиях. Как оказалось, в республике Казахстан такой системы нет. В связи с этим планируется посещение специалистами республики научно-технической конференции ГЕОСТРОЙ, которая состоится в Новосибирске с 20 по 22 ноября 2024 г. (подробнее: <https://events.geostrooy-rus.ru>) для более глубокого изучения системы СРО в России. Конференция ГЕОСТРОЙ запланировала также посетить участники конференции INTERCARTO из Чехии, Китая.

*Сибстройинформ*



**ЗОДЧЕСТВО****СЧАСТЬЕ — В МНОГООБРАЗИИ И ЕДИНСТВЕ****Как оценить визуальный комфорт и качество городской среды**

Визуальный комфорт городской среды стал предметом обсуждения на одной из сессий в рамках Международного строительного форума 100+ TechnoBuild. Как сделать наши улицы более привлекательными и дружелюбными, в том числе с помощью архитектурных решений? Своим видением ответа на этот вопрос с экспертами и гостями сессии поделился основатель и креативный директор Pergeau Bureau Сергей Пергаев.

Он выделил критерии, по которым можно определить степень комфортности и видеоэкологичности окружающего пространства, отметив при этом парадоксальный факт: комфорт, на первый взгляд, это порядок и упорядоченность, однако, если разобраться в физиологии человеческого мозга, окажется, что агрессивной будет та среда, в которой равномерно рассредоточено множество одинаковых элементов. Пример монотонной, утомительной для глаза и психики визуального окружения — ставший уже притчей во языцех район Мурино в Петербурге. Это, по мнению эксперта, «антипример»: образец того, какой не должна быть среда.

«Интерес и комфорт в нас вызывает максимальное разнообразие: разница в толщинах линий, в силуэтах, в постоянной игре фактур, цветов, освещенности, затемненности. Именно это многообразие как раз дает нам ощущение комфорта», — говорит Сергей Пергаев, добавляя, что с помощью городской архитектуры можно влиять на эмоции и при осмысленном подходе добиваться колоссальных изменений восприятия в лучшую сторону на долгосрочную перспективу: «Чем «картинка» многообразнее, тем вы более счастливы. То есть, прослеживается прямая связь от визуализации к социальному мироощущению. 80 процентов всего внимания и определения нас в мире — это визуальный канал, через который мы впускаем информацию».

**КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОМФОРТНОСТИ И «ВИДЕОЭКОЛОГИЧНОСТИ» ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ:****Совокупный прогулочный маршрут.**

В качестве примера позитивных изменений Сергей Пергаев назвал трансформацию в Ноябрьске, в котором в том числе благодаря урбанистическим решениям удалось за 7 лет увеличить совокупный прогулочный маршрут горожанина с 11 километров до 27. При этом здесь не просто сократился отток населения — население выросло на 5 тыс. человек.

**Уровень заполнения городских разрывов.**

«Городские разрывы» — это, например, пустыри, овраги, заброшенные территории, разрушающие единую городскую ткань. Их не должно быть, или их уровень должен быть максимально снижен», — уверен Сергей Пергаев.

**Уровень развития городского силуэта.**

Этот фактор также непосредственно влияет на комфорт восприятия и самоощущения. Он должен складываться из элементов разной высоты и геометрии, не теряя при этом ансамблевости. Визуальный мусор — проблема многих современных городов, однако, есть вполне удачные примеры ее решения. Так, Москва за последние 10–15 лет решила вопрос с рекламными растяжками и билбордами, торговыми палатками около станций метро, портящими облик города. Это сказалось на эстетичности, а, следовательно, комфорте горожан самым непосредственным образом. Большую работу в борьбе с визуальным рекламным мусором проделал Новосибирск.



Визуальная чистота, напрямую связанная с функциональностью. «Каждый объект должен выполнять свою функцию. Если это фасад, то значит фа-

сад. У него есть окна, двери, своя пластика. На нем не должно быть, например, рекламы, следов инженерии, труб, антенн, проводов, если только это не часть архитектурного замысла автора», — считает Сергей Пергаев.

Важный аспект для самоощущения в городе — **инсоляция** — тот совокупный объем света, который поступает к нам во дворы, на улицы и т.д. Его определяет как высоту застройки, так и озелененность, а также цветовые решения фасадов и материалы, из которых они выполнены. При этом, если в дневные часы принципиален уровень естественного освещения, то в ночные на первый план выходит архитектурная подсветка. Благодаря ей окружающая среда оказывается как безопасной, так и комфортной даже в темное время суток.

Определяющим критерием для визуального комфорта является и **разнообразие типов пространства** (открытые, узкие, закрытые, просторные и т.д.). Очень важно, когда есть контраст между такими пространствами.

**Локация со своим духом** также притягивает жителей и гостей города. При этом дух может создаваться как за счет истории, так и за счет мифологии, каких-то местных легенд. А архитектурная составляющая — та основа, вокруг которой и формируются образы и любые нарративы, связанные с конкретным местом.

**Единство архитектуры города** — еще один элемент, позволяющий среде быть комфортной. Каждый фасад может отличаться от остальных, однако наличие единого регламента по высоте, стилистике, фасадным решениям — залог целостного восприятия пространства.

**Сомасштабность человеку** (в физическом или в ментальном плане — например, сомасштабность его амбициям) — тот параметр, которым важно и нужно уметь играть генпланам. Как отмечает эксперт, район Москва-Сити, например, проектировался не для того, чтобы быть сомасштабным человеку (физически): «Эта архитектура играет другую роль, она должна разжечь в человеке желание лидерства, чувство конкуренции. При этом, например, сталинская пятиэтажная застройка в этом же районе максимально конгениальна человеку», — уверен Сергей Пергаев.

Способствует формированию комфортной визуальной среды и просматриваемость, прозрачность. «Тут как с человеком — есть прозрачные, открытые и понятные люди, в хорошем смысле предсказуемые. Есть закрытые и герметичные. То же самое с городской планировкой, интерьерами и так далее. Ясно, где комфортности больше», — отметил архитектор.

Вместе с тем, Сергей Пергаев убежден, что комфортная городская среда — это не только усилия сверху, но и работа жителей: «Получается такой замкнутый цикл. Мы, как архитекторы, формируем комфортную городскую среду, потом она наполняется людьми, которые ее «дораскрашивают» на оставшиеся 30%. Они либо увеличивают этот показатель, либо нет. Это вопрос отношения и предрасположенности. Впрочем, как и условий, способствующих творческому подходу или не предполагающих деятельного участия сообществ и отдельных жителей».

**Справка о компании**

Pergeau Bureau — архитектурное бюро, работает с 2008 года. За 15 лет команда бюро спроектировала около 1100 объектов (благоустройство, социальная инфраструктура, девелопмент, ретейл, туризм, ресторанный бизнес). Из них более 700 были реализованы или находятся на стадии реализации. Архитектурные проекты компании отмечены международными премиями. Офисы находятся в Москве, Новосибирске, Екатеринбурге.

**АНОНС****ВСЁ, ЧТО ЗЕМЛИ КАСАЕТСЯ****Приглашаем на Международную конференцию «Геострой» в Новосибирске 20–22 ноября****ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ:**

Нормативно-правовое и нормативно-техническое обеспечение реализации технологий информационного моделирования (ТИМ), лучшие практики реализации ТИМ.

Значение, методы и технологии цифровизации и цифровой трансформации геометрических параметров основных этапов жизненного цикла объектов и процессов в архитектуре, строительстве и реконструкции.

Практические решения задач применения цифровых информационных моделей (ЦИМ) для изысканий и проектирования, градостроительства, территориального планирования, урбанистики, снижения рисков ЧС, ведения ГИСОГД, подготовки разрешительной документации, строительства автодорог, мостов, тоннелей, горных разработок, нефтегазодобычи, экологии и т.п. Эффективность цифровых графических данных в 2D и 3D для повышения качества изысканий и строительства, архитектуры и дизайна, подготовки ис-

полнительной документации, автоматизации сплошного строительного контроля, сделок с недвижимостью, в промышленности, государственном и строительном надзоре, экспертизе проектов, геотехническом мониторинге, аудите, банковском контроле, составлении смет, борьбе с коррупцией и др.

Программное обеспечение (в том числе и элементов ИИ) на этапах жизненного цикла объекта.

Средства измерений, методы и технологии получения цифровых геопространственных данных. Использование средств измерений для получения графических моделей в 2D и 3D.

Практические семинары по тематике конференции.

**ЦЕЛИ КОНФЕРЕНЦИИ:**

Оценка состояния цифровизации строительной отрасли и выработка путей ее реализации.

Разработка и внедрение ТИМ в строительной отрасли.

Внедрение в практику методов и технологий цифровизации и информационного моделирования на этапах изысканий, проектирования, строительства и эксплуатации объектов.

Разработка технологий и методик сбора и обработки геопространственных данных на всех этапах жизненных циклов объектов.

**ОСНОВНЫЕ СЕКЦИИ КОНФЕРЕНЦИИ:**

Цифровизация, информационное моделирование и реализация ТИМ в России.

Современные методики, технологии и лучшие практики повышения качества изысканий для строительства.

Значение цифровизации для решения задач строительства и градостроительства, под-

готовки исполнительной документации и формирования ГИСОГД.

Цифровизация в дорожно-строительной отрасли. Современные технологии паспортизации объектов историко-архитектурного наследия, ландшафтного проектирования и дизайна. Семинары по актуальным вопросам реализации информационного моделирования в изысканиях и строительстве.

Приглашаем принять участие в работе конференции изыскательские, строительные и проектные организации, разработчиков и поставщиков программного обеспечения и средств измерений, представителей органов управления, научных сотрудников, специалистов по обработке данных, геодезистов, преподавателей и студентов.

Подробнее <https://events.geostroy-rus.ru>