



**АСОНО**  
Развивая строительство

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

## СОБЫТИЕ

7 августа в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (НГАСУ-Сибстрин) прошли областные торжества, посвященные Дню строителя. Несмотря на хмурую погоду, организаторам удалось создать красивый, теплый и яркий праздник для всех. Перед университетом гостей под живую музыку встречали аттракционы, мастер-классы, игровые площадки строительной тематики, экспозиция строительной техники и выставочные зоны застройщиков, банков, страховых компаний и производителей строительных материалов, фотосессии от профессиональных фотографов; здесь же подвели итоги конкурса детского творчества и разыграли ценные призы среди строителей.

А в актовом зале прошло торжественное собрание, на котором прозвучали поздравления от руководителей региона, города и профессиональных объединений, состоялось награждение заслуженных строителей, ветеранов, победителей конкурсов, увенчавшееся концертной программой.

В собрании приняли участие руководители ведущих строительных организаций региона — компаний застройщиков, генподрядчиков, предприятий стройиндустрии.

Организаторами мероприятия, по традиции, выступили Российский Союз строителей, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) и НГАСУ (Сибстрин), а генеральными партнерами — Ассоциация строительных организаций Новосибирской области и Ассоциация профессиональных строителей Сибири. Впервые к организаторам примкнула недавно образованная Ассоциация развития инфраструктуры и девелопмента (АРИД).

Первым к собравшимся обратился сенатор РФ, герой России,

## «УРОК ОПТИМИЗМА» — НА УЛИЦЕ И В ЗАЛЕ

### В Новосибирске отметили День строителя



трехкратный победитель Олимпийских игр, почетный житель города Новосибирска Александр Карелин.

Он пожелал успехов всем работникам отрасли, от инженеров-

конструкторов до тех, кто трудится на стройплощадках, от простых рабочих до крупных руководителей строительного бизнеса, а также напомнил об олимпийских победах новосибирцев — по мне-

нию сенатора, эти победы должны по-настоящему вдохновлять строителей на достижение наилучших результатов в отрасли.

Окончание — на стр. 10–11

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# ГОСКОНТРАКТЫ: СДЕЛАТЬ МИССИЮ ВЫПОЛНИМОЙ

19 августа в Калининграде под председательством координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко состоялась Окружная конференция саморегулируемых организаций СФО. В конференции очное участие приняли участие вице-президент НОСТРОЙ, координатор по СЗФО Антон Мороз, заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ Виталий Еремин, министр строительства и ЖКХ Калининградской области Сергей Черномаз, заместитель главы Городского округа «Калининград» Юрий Саломохин, руководители Ассоциации НП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» Борис Калинин и Борис Бабаянц.

Максим Федорченко отметил, что у строительных СРО Сибири стало доброй традицией раз в год проводить конференцию на территории других федеральных округов: это помогает обмену опытом, расширяет круг возможных решений общих для всей страны проблем.

С приветственными словами к сибирякам обратились предста-

## СРО Сибири обсудили изменения в саморегулировании и проблемы ценообразования на бюджетных стройках



вители принимающей стороны: президент Ассоциации НП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» Борис Калинин, министр строительства и ЖКХ Калининградской области Сергей Черномаз, заместитель главы Городского округа «Калининград» Юрий Саломохин.

Они рассказали о достижениях и проблемах строительного ком-

плекса самого западного региона России, по сути граничащего с Польшей и Литвой, и омываемого на протяжении 145 километров водами Балтийского моря. Это расположение задает специфические рамки работы местным строителям — и они отвечают на вызовы, возводя нужное количество объектов для туризма, социальных объектов, прокладывая дороги европей-



ского качества. За 2024 год в Калининградской области было введено 1,2 миллиона квадратных метров жилья. Более 500 тыс. кв. м. старого жилого фонда, в том числе исторические здания, включены в программу капитального ремонта.

Антон Мороз в своей приветственной речи отметил, что Калининград — уникальный, самобытный регион, непростой с точки зре-

ния работы строительной отрасли, но очень перспективный для развития туризма и строительства. «Кроме того, в Калининградской области реализуются проекты КРТ, которые утверждены и финансируются ДОМ.РФ. Это очень важная для Северо-Запада история, дающая нам понимание, что Калининградская область станет тем регионом, который поможет этот механизм существенно усовершенствовать с точки зрения существующей здесь практики», — высказал уверенность Антон Мороз.

В завершение своего выступления Антон Мороз пригласил коллег на XVI Всероссийскую конференцию «Российский строительный комплекс», которая пройдет 26 сентября 2025 года в Санкт-Петербурге, а также анонсировал в рамках сентябрьской конференции финал Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер».

Окончание на стр. 2



@STROYVEDOMOSTY

## В НОМЕРЕ:

► «ОДИН ПОДПИСАН, ТРИ В УМЕ»  
Как заключают договоры КРТ в Новосибирске

Стр. 3

► «СЛЕДУЕТ ЗАМЕРИТЬ ПРОГИБЫ»  
Совещание с подрядчиками капремонта КРТ

Стр. 4–5

► ИДЕАЛЬНЫХ СИСТЕМ НЕ БЫВАЕТ  
Как управляли строительством в СССР

Стр. 6–7

► ЗНАТЬ СВОЕ МЕСТО  
Роль архитектора: взгляд застройщика

Стр. 8

► СТОЛИЦА ВСЕГДА ВЫИГРЫВАЕТ  
О выручке застройщиков в разных регионах

Стр. 9

► ЗА СТАБИЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ  
Награждены лучшие предприятия стройкомплекса

Стр. 12



**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Начало на стр. 1

Первым вопросом повестки дня стало повышение роли и ответственности саморегулируемых организаций в сфере строительства в связи с принятием изменений в Градостроительном кодексе РФ, внесенных федеральным законом от 31.07.2025 № 309-ФЗ; тему раскрыл Виталий Еремин.

В частности, в статье 55.5 уточнены обязанности СРО, включая разработку стандартов на основе правил саморегулирования, устанавливаемых национальными объединениями. Введена новая статья, которая определяет роль правил саморегулирования. Согласно новому закону, правила разрабатываются национальными объединениями СРО и могут включать требования к наличию специалистов у членов СРО, их численности и другим аспектам деятельности.

По второму вопросу — «О взаимодействии саморегулируемых организаций с государственными и муниципальными заказчиками при мониторинге условий контрактов и расчета начальной максимальной цены контракта (НМЦК)» — выступил Максим Федорченко. Он напомнил, что на селекторном совещании 2 июля 2025 года с президентом НОСТРОЙ Антоном Глушковым была поставлена задача особого контроля конкурсных процедур, где расчет НМЦК произведен не в соответствии с рекомендациями Минстроя РФ, поскольку заниженная НМЦК приведет к заключению заведомо неисполнимого контракта — срыву сроков, потере качества.

Максим Федорченко сделал акцент на необходимости донесения до всех представителей бюджетных заказчиков мысли о том, что при формировании и дальнейшей реализации государственных и муниципальных строительных контрактов в приоритете должна стоять не экономия бюджетных средств «любой ценой», а своевременный, с высоким качеством ввод объектов в эксплуатацию. Занижая цену, заказчики сами создают риски неисполнения договорных обязательств подрядчиками.

В дискуссии по видеосвязи приняла участие директор Центра мониторинга цен строительных ресурсов Новосибирской области Ксения Шрайбер. Она рекомендовала при выявлении таких контрактов брать на контроль не только подрядные организации, но и заказчиков, которые выставляют такие сметы на конкурс.

Директор департамента ценообразования Национального объединения строителей Ирина Несмачных рассказала о новом запросе по актуализации сметной прибыли, используемой при определении сметной стоимости строительства, где необходимо организовать сбор информации о фактических расходах подрядных организаций.

В ходе дискуссии в очередной раз возник риторический вопрос о том, как в принципе федеральный закон ФЗ-44 «О государственной контрактной системе...» допускает снижение цены в ходе конкурсных процедур — при том, что НМЦК формируется на основании утвержденных государственных сметных норм. Максим Федорченко призвал коллег работать над внедрением альтернативного ме-

**ГОСКОНТРАКТЫ: СДЕЛАТЬ МИССИЮ ВЫПОЛНИМОЙ****СРО Сибири обсудили изменения в саморегулировании и проблемы ценообразования на бюджетных стройках**

ханизма выбора подрядчиков для бюджетных объектов; сегодня единственный претендент на звание такого «альтернативного механизма» — разработанная специалистами НОСТРОЙ автоматическая информационная система рейтингования подрядных организаций. Эта работа одобрена Минстроем РФ, но получить массовое применение сможет только при условии наполнения ее базы данных.

Третьим вопросом рассмотрели региональные практики регламентации комплексного развития территорий и сокращения административных процедур при КРТ по инициативе правообладателя.

Максим Федорченко напомнил, что в части регионов — например, в Новосибирской области, Красноярском крае — КРТ стало преобладающим инструментом реализации строительных проектов. В рамках проектов КРТ рассчитывается перспективная потребность конкретных микрорайонов в социальной инфраструктуре, которую должны в сотрудничестве с местной властью обеспечить застройщики, и т.п. Однако регламентация сроков подготовки проектов КРТ и требований, предъявляемых к застройщикам, требу-



ет внимания со стороны региональных СРО, чтобы они не превратились в очередной «административный барьер».

Также в рамках третьего вопроса повестки выступила начальник отдела развития строительной отрасли Министерства строительства и ЖКХ Красноярского края Людмила Половинкина, которая поделилась опытом сокращения и оптимизации инвестиционно-строительного цикла на примере Красноярского края.

В четвертый пункт повестки конференции вошли новые аспекты юридической практики СРО по вопросам ответственности перед государственными, муниципальными заказчиками и фондами капитального ремонта многоквартирных домов; докладчи-

ком выступил Виталий Еремин, содокладчиком — заместитель председателя Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ Марина Шацкая. Выступая, среди прочего, отметили отсутствие в судах единого подхода к оценке размера выплат из компенсационных фондов, проанализировали различные судебные решения.

В разделе «Разное» было рассмотрено Обращение Ассоциации РООР «Саморегулируемая организация «Алтайские строители» — по вопросу об ответственности саморегулируемой организации в случае неисполнения заемщиком — членом СРО — обязательств по возврату займа, полученного от СРО в соответствии с требованиями действующего законодательства; с кратким докладом выступила генеральный директор Ассоциации Зинаида Герасимович. Участники обсудили тему ликвидности полученных от заемщиков залогов и, в целом, законные пути обязательного возврата возникших задолженностей и предотвращения их появления в дальнейшем.

Также рассмотрели Обращение Союза «Саморегулируемая организация «Дорожники и строители Алтая» — о невозможности своевременно исполнить контракты, предметом которых является строительство, реконструкция, капитальный ремонт дорог, в случаях, когда предметом контракта предусматриваются работы по переносу линий электропередач; о ситуации доложил генеральный директор Союза «СРО «Дорожники и строители Алтая» Андрей Максимов. Он рекомендовал рассмотреть возможность дополнительного регулирования при определении НМЦК и сроков производства работ по контрактам, если их условиями предусматривается строительство или перенос линий электропередач, а также рассмотреть возможность внесения изменений в статью 11 Закона от 21.02.1992 № 2395-1-ФЗ «О недрах», дополнив случаи пользования недрами без получения лицензии подпунктом 3: «осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта и ремонта автомобильных дорог и искусственных сооружений для государственных нужд с использованием притрассовых карьеров».

Максим Федорченко предложил принять информацию, изложенную в пункте «Разное», к сведению, и вынести предложения для дальнейшей проработки на Экспертном совете НОСТРОЙ.

Сибстройинформ

**ОБЪЕКТ**

19 августа в Калининграде начала работу первая очередь экспозиционно-образовательного центра «Планета Океан». Этот масштабный музейный проект, объединяющий архитектуру, науку и интерактивные технологии, открылся для посетителей в тестовом режиме — по сеансам и для организованных групп.

Здание построено по уникальному архитектурному проекту: оно состоит из стеклянной сферы диаметром в 42 метра, где размещены экспозиции, и куба, где расположен образовательный центр «ОКЕАНИЯ».

В первой очереди объекта посетителям доступны «Лаборатория Балтики», зал «Большой океан», «Лаборатория красоты», аквариумы и библиотека. В аквариумах содержится 2,5 тыс. гидробионтов, включая акул, скатов и обитателей коралловых рифов (гидробионт — общее понятие для всех организмов, приспособленных к обитанию в воде; их великое множество — и да, это отнюдь не только рыбы. — Ред.). Экспозиции позволяют посетителям наглядно погрузиться в мир морской флоры и фауны, познакомиться с экологическими и научными проектами, а также участвовать в интерактивных занятиях. Здесь же установлены 16-метровая светодиодная волна, орган, транслирующий «Голос океана», и трехметровый LED-глобус. До конца 2025 года в корпусе-сфере планируется открыть новые экспозиционные пространства. Предполагается, что посетителям станут доступны «Лаборатория жизни» и «Лаборатория воды и воздуха», а к октябрю-ноябрю — «Лаборатория технологий» и «Лаборатория космоса и земли».

Архитектурная концепция объекта разработана Архитектурной мастерской О.С. Рома-

**ПРИТЯЖЕНИЕ «ОКЕАНА»  
В Калининграде открыли уникальный  
экспозиционно-образовательный центр**

нова (Санкт-Петербург, 2011). Рабочий проект выполнен ОАО «Конструкторское бюро высотных и подземных сооружений». Про-

ект финансируется из средств Федеральной целевой программы «Культура России». Генеральным подрядчиком выступила ком-

пания «СтройМонолитСервис» (ГК «Ориентир»). Объект возводился в несколько этапов, завершение основной части строительных и монтажных работ состоялось 20 декабря 2024 года. Общая стоимость проекта превысила 3,3 млрд рублей.

Как рассказал генеральный директор «СтройМонолитСервиса» Алексей Бондарчук, здание представляет собой сложный технический комплекс, объединяющий аквариумы, выставочные залы, библиотеку и зал с органом. «Каждое пространство требует особого температурно-влажностного режима и имеет собственные инженерные особенности. Все системы взаимосвязаны и должны работать синхронно, что потребовало уникальных подходов и привлечения лучших специалистов. Мы реализовали всё задуманное, и технические решения позволят в будущем дополнять и обновлять экспозиции без дополнительных сложных строительных работ», — отметил он.

«Планета Океан» — это действительно уникальный проект, который призван стать гордостью нашей страны в музейном мире и составить конкуренцию ведущим естественным музеям на планете. Здесь посетители смогут познакомиться с историей Великих географических открытий и научных достижений, великими людьми, их свершениями», — отметил генеральный директор Музея Мирового океана Денис Миронюк.

По материалам Внешней пресс-службы  
ГК «Ориентир»

Фото — ГК «Ориентир»,  
<https://blog.ufs-online.ru>  
<https://s0.rbk.ru>

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

# «ЭТО СТАЛО ВОЗМОЖНЫМ БЛАГОДАРЯ ДОСТИЖЕНИЯМ ПРОШЛЫХ ЛЕТ»

В Новосибирской области объем введенного жилья за 7 месяцев текущего года превысил 1,3 млн квадратных метров. По этому важному показателю регион сохраняет первенство в Сибирском федеральном округе.

О планах строительства и фактически достигнутых объемах ввода жилых домов, применении механизма комплексного развития территорий, восстановлении прав обманутых дольщиков и обеспечении новых жилых районов объектами социальной инфраструктуры 5 августа в ходе пресс-конференции в ТАСС рассказал министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов.

Поздравив строителей с приближающимся профессиональным праздником, Дмитрий Богомолов подчеркнул лидерские позиции окружной столицы по возведению жилья: первое место среди регионов СФО и неизменное вхождение в ТОП-10 регионов России.

«Жилищное строительство у нас показывает стабильный результат. Это, безусловно, стало возможным благодаря достижениям прошлых лет и накопленным ресурсам. С начала этого года у нас в области уже введено 1,3 млн квадратных метров, а плановый показатель 2025 года — 2,154 млн кв.м жилья. Для достижения этого результата в регионе создан хороший задел, поэтому нет сомнений, что мы справимся с поставленной задачей», — отметил Дмитрий Богомолов.

В качестве необычного факта министр отметил, что в структуре ввода жилья порядка 60 процентов занимает индивидуальное жилищное строительство, оставшиеся 40 процентов — многоквартирные дома от профессиональных застройщиков. «Это принципиально новый тренд, раньше такого не было», — сообщил Дмитрий Богомолов.

Продолжается строительство социальной инфраструктуры. В 2025 году запланирован ввод в эксплуатацию порядка 29 объектов. Среди них — школы, дома культуры, но львиную долю объектов занимают медицинские комплексы. Кроме того, в планах региона — построить 17 домов под специализированный жилой фонд (квартиры в них получают дети-сироты и представители бюджетной сферы в качестве служебного жилья).

Обширные планы на ближайшие три года: по словам министра, за этот срок в области должно быть возведено около 130 социальных объектов.

Как подчеркнул министр, сегодня все застройщики, работающие на территории Новосибирской области (неважно, местная ли

## Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов — о тенденциях в работе регионального строительного комплекса



это компания или федеральный игрок) в принципе не могут получить разрешение на строительство на площадках, где не соблюдены нормативы обеспеченности жилья социальными объектами. Регион активно работает с застройщиками, включая их в работу по возведению «социалки». По информации Дмитрия Богомолова, к настоящему времени подписано 17 соглашений с застройщиками, в соответствии с которыми будет возведено 5 школ и 12 детских садов.

Не осталась без внимания тема КРТ. Министр сделал особый акцент на том, что сегодня всё жилищное строительство на территории региона ведется с применением механизма комплексного развития территорий — такой подход позволяет увеличить градостроительный потенциал земель, обеспечив всестороннюю сбалансированность застройки. По его словам, в настоящее время в Новосибирской области определены 43 территории, подлежащие КРТ, общей площадью 787,31 га. В результате реализации проектов КРТ на данных территориях регион рассчитывает расселить более 150 тысяч квадратных метров ветхого и аварийного жилья и построить свыше 6 миллионов квадратных метров нового, современного и комфортного жилья.

В стадии воплощения уже находится 34 проекта КРТ, крупнейшие из которых реализуются Правительством Новосибирской области, с участием уполномоченного регионального оператора, АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области», это — КРТ микрорайона «Клюквенный» (205 га) и КРТ территории «СмартСити-Новосибирск» (179 га). Министр,



среди прочего, указал на важную роль оператора КРТ; в частности, застройщикам, заходящим на крупные площадки, развивающиеся «под крылом» АРЖС, нет нужды заботиться об обеспечении своей застройки «социалкой» — эту работу берет на себя АРЖС, а стоимость ее включена в стоимость земли.

«КРТ — наиболее эффективный механизм сбалансированного и устойчивого развития муниципальных образований. Именно он позволяет нам решать одновременно несколько важнейших задач — расселение аварийного и ветхого жилья, реновация территорий центральной части городов, в том числе занятых частным сектором, создание жилого фонда, обеспеченного всей необходимой инфраструктурой — инженерной, социальной и транспортной. Комплексный подход позволяет нам создавать по-настоящему комфортные для жизни людей микрорайоны и общественные пространства», — подчеркнул Дмитрий Богомолов.

Затрагивая вопрос государственной поддержки и «болевых точек» индивидуального жилищного строительства, министр напомнил, что сегодня финансирование ИЖС возможно с помощью льготного кредитования — семейной и сельской ипотеки. «Других программ поддержки этого вида строительства жилья у нас в регионе пока нет», — уточнил Дмитрий Богомолов. Он обратил внимание на важность активного внедрения в данную сферу механизма эскроу-счетов, богатый позитивный опыт использования которого накоплен на ниве возведения многоэтажного многоквартирного жилья в рамках 214-ФЗ. «Это

надежный и безопасный способ финансирования ИЖС, и я хотел бы призвать использовать его и граждан-заказчиков, и подрядчиков», — обратился к людям Дмитрий Богомолов.

Касаясь борьбы с долгостроями, министр подчеркнул, что Правительство региона давно ведет системную работу для окончательного решения проблемы обманутых дольщиков многоквартирных домов. «Для справки: с 2010 года более 21 тыс. граждан, участвующих в строительстве 216 многоквартирных домов, были восстановлены в правах: получили жилье либо необходимую денежную компенсацию», — рассказал Дмитрий Богомолов. — Была проведена огромная организационная работа, финансовые вложения в решение данного вопроса превысили 7 млрд рублей. К настоящему времени в реестре проблемных у нас остаются два объекта; но по ним тоже работаем, все необходимые решения приняты, и я очень надеюсь, что к концу текущего года реестр проблемных объектов сократится до заветной цифры «ноль».

Комментируя возможные опасности возникновения новых долгостроев из-за приостановки проектного банковского финансирования действующего строительства МКД (в связи со снизившимся потребительским спросом и, соответственно, снизившимся поступлением денег на эскроу-счета), министр выразил мнение, что сегодня такие риски минимальны, и бояться их не стоит. «Думаю, надо сказать большое спасибо банкам, что у нас механизм кредитования строек сегодня (несмотря на непростую экономическую ситуацию) действует бесперебойно. В настоящее время мы не фиксируем никаких сложностей с финансированием строительства многоквартирных домов. Разумеется, каждый проект в проциклах отслеживаем, работаем и с банками, и с застройщиками, чтобы упредить возникновение сложностей. Знаете, не для того мы столько лет боролись с проблемой обманутых дольщиков, чтобы теперь, когда она практически решена — получить новые проблемные объекты», — подчеркнул министр.

Записал А. Русин

## НОВОСТИ

# ОДИН ПОДПИСАН, ТРИ В УМЕ ГРЕЗЫ ГОРОЖАН СБУДУТСЯ?

## Как заключают договоры КРТ в Новосибирске

Как информирует мэрия Новосибирска, недавно в столице Сибирского федерального округа был заключен договор о комплексном развитии территории (КРТ) жилой застройки в границах улиц Бурденко, Горбаня, Бабеля, 2-й Бурденко в Кировском районе.

В целях улучшения жилищных условий граждан, обеспечения повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика города мэрия продолжает работу по реализации проектов комплексного развития территории (КРТ) жилой застройки, обремененной в том числе ветхим и аварийным жилым фондом.

На днях между мэрией и ООО СЗ «Астон. Тихий центр Левобережья» был заключен договор о КРТ жилой застройки в границах ул. Бурденко, ул. Горбаня, ул. Бебеля, ул. 2-й Бурденко в Кировском районе.

Площадь территории составляет 4,5 га. В ее границах расположены 16 ветхих и аварийных многоквартирных домов, подлежащих расселению и сносу в рамках реализации проекта, из них: десять многоквартирных домов подлежат расселению за счет юридического лица, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории; шесть — за счет средств бюджета.

Помимо этого, застройщику по договору КРТ необходимо построить и передать в муниципальную собственность помещения на первом этаже нового многоквартирного дома для размещения муниципального учреждения дополнительного образования.

До конца 2025 года мэрия планирует организовать торги на право заключения договоров о комплексном развитии еще трех территорий жилой застройки общей площадью более 50 га.

В сентябре планируется объявить торги на право заключения договора о КРТ жилой застройки на ул. Ветлужской в Советском районе площадью 0,8 га с расселением трех аварийных жилых домов за счет средств победителя аукциона.

В ноябре-декабре планируется объявить торги на право заключения двух договоров о КРТ жилой застройки:

- территория жилой застройки в границах улиц Черемховской, Угловой, Автогенной, Прожекторной и полосы отвода продления ул. Доватора в Октябрьском районе площадью 46,3 га с расселением 18 ветхих и аварийных домов;
- территория жилой застройки в границах улиц Кошурникова, Добролюбова, Стофата в Октябрьском районе площадью 6,1 га с расселением 41 ветхого и аварийного дома.

В настоящее время ведется подготовка перечисленных территорий к торгам. С актуальной информацией о территориях и условиях их развития можно ознакомиться на официальном сайте Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска в разделе «Комплексное развитие территорий».

Извещения о проведении торгов размещаются на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте города Новосибирска (www.novo-sibirsk.ru). Также извещения публикуются в сетевом издании для обнародования муниципальных правовых актов города Новосибирска: www.nskpravo.info.

По материалам пресс-центра мэрии Новосибирска

## В России могут запретить строительство МКД в населенных пунктах с дефицитом инфраструктуры



На рассмотрение Госдумы РФ 8 августа поступил законопроект № 987202-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации». По информации портала ЕРЗ.РФ, авторы данного документа предлагают ввести временный (сроком на пять лет) запрет на выдачу разрешений на строительство (РНС) многоэтажных жилых домов в тех регионах РФ, где дефицит инфраструктуры превышает 50%.

Предполагается, что в связи с этим в Градостроительном кодексе (ГрК РФ) появится новое понятие: «населенные пункты с дефицитом инфраструктуры». Под ними будут пониматься субъекты, в которых фактическое наличие транспортной, жилищно-коммунальной и социальной инфраструктур не соответствует потребностям населения.

Положения документа подразумевают, что принимать решение о выдаче разрешений

на строительство в населенных пунктах с инфраструктурным дефицитом будут исполнительные органы субъектов РФ. Однако принятие такого решения будет возможно только после оценки уполномоченным федеральным органом исполнительной власти транспортной, жилищно-коммунальной и социальной инфраструктур в населенном пункте, где планируется строительство.

По мнению авторов инициативы, такой подход позволит обеспечить контроль за выдачей разрешений на строительство и избежать застройки населенных пунктов многоквартирными домами, не обеспеченными в нормативной пропорции социальной инфраструктурой. В случае принятия законопроекта строительство МКД в населенных пунктах с дефицитом инфраструктуры будет запрещено до 2030 года.

По материалам ЕРЗ.РФ

**РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА****«СЛЕДУЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНО ЗАМЕРИТЬ»**

13 августа в Новосибирске при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области прошло очередное совещание руководства Фонда модернизации ЖКХ НСО с подрядными компаниями — исполнителями работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

На совещании подвели некоторые итоги работы Фонда за истекший период 2025 года, обсудили нововведения в технической политике капитального ремонта многоквартирных домов в регионе, специфику капитального ремонта крыш над деревянными перекрытиями и страхование рисков при капитальном ремонте.

В совещании принял участие заместитель руководителя аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Алексей Щербаков.

Совещание открылось вручением благодарственных писем за добросовестное и качественное выполнение работ и услуг в рамках реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Новосибирской области. От имени Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области благодарственные письма вручил заместитель министра Дмитрий Яковлев.

За высокое профессиональное мастерство почетные грамоты, благодарственные письма и благодарности подрядные организации получили также от имени Фонда. Награды вручил исполнительный директор Фонда модернизации ЖКХ Дмитрий Кулешов. Почетная грамота за большой вклад в реализацию программы капитального ремонта была вручена коллективу Ассоциации строительных организаций Новосибирской области.

**ПРО СЕЗОННЫЕ РАБОТЫ И ОТБОР ПОДРЯДЧИКОВ**

Согласно озвученным на совещании данным, с января по июль 2025 года в регионе выполнено 383 вида работ в 264 многоквартирных домах, в том числе капитальный ремонт 124 крыш. Выполнено 184 вида работ по капремонту инженерных систем, в т.ч. систем теплоснабжения — в 30 МКД, систем водоснабжения — в 35 МКД. Кроме этого, в 61 многоквартирном доме восстановлены фасады и подвалы.

Договоры на выполнение строительно-монтажных работ заключены по 915 видам работ в 535 МКД. Всего в 2025 году регио-

**Руководство Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области посовещалось с подрядными компаниями**

нальным оператором планируется капитально отремонтировать более 400 многоквартирных домов (это подразумевает выполнение около 700 видов работ).

Дмитрий Кулешов обратил внимание руководителей подрядных компаний на необходимость уделить особое внимание сезонным работам, проведение которых объективно ограничено во времени (ремонт инженерных систем теплоснабжения, ремонт крыш и т.п.).

Подрядчики, приняв информацию к сведению, со своей стороны, посоветовали на сохраняющиеся пробелы при отборе исполнителей капитального ремонта МКД. Главная, наиболее живучая несправедливость в том, что на заказы фактически продолжают претендовать компании с малым или отсутствующим опытом работы.

Дмитрий Кулешов согласился: проблема существует, но внести реальные изменения в действующую на федеральном уровне схему выбора подрядчиков трудно. Он напомнил: в данной работе Фонд по-прежнему руководствуется постановлением Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...» — со всеми внесенными на настоящий момент изменениями.

Дмитрий Яковлев сообщил, что он в этом плане, разумеется, на стороне всех добросовестных подрядчиков, выразив готовность поддержать конструктивные предложения профессионального сообщества, направленные на совершенствование действующего порядка.

Еще одной «занозой» в работе подрядчиков капитального ремонта МКД остается неэффективное взаимодействие с проектными организациями — на подготовительном этапе, а также с управляющими компаниями — при приеме объектов на капремонт, сдаче готовой работы: между УК и подрядчиками возникает непонимание по ряду вопросов, в том числе из-за навязывания управляющими компаниями подрядчикам дополнительных работ, и т.п.

Дмитрий Кулешов сообщил о планируемом совещании с участием проектных организаций, выполняющих проекты капитального ремонта МКД; а по второму пункту он рекомендовал сообщать информацию о возник-

ающих разночтениях в Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии Новосибирска, непосредственно руководителю этого департамента Дмитрию Зайкову.

**ЧЕРЕЗ ТЕХНИЧЕСКУЮ ПОЛИТИКУ — К КРАСОТЕ КАПРЕМОНТА**

Отчасти с упомянутыми проблемами можно справиться, приняв усовершенствованную техническую политику Новосибирской области в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

С основными направлениями имеющегося проекта этой технической политики подрядчиков ознакомил заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ НСО Евгений Юрченко.

Про его сведения, проект подготовлен на базе модельной технической политики, разработанной Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта, методических рекомендаций о составе работ по капитальному ремонту, утвержденных приказом Министерства ЖКХ и энергетики НСО от 10.02.2016 № 13 (техническая политика фактически придет на смену данному приказу; сам состав работ, напомним, утвержден постановлением Правительства НСО от 21.11.2023 № 529-п).

Техническая политика стратегически важна, поскольку она описывает все типовые технологические процессы, оптимальные технологические решения, особенности организации и выполнения работ, а также содержит порядок разработки проектной документации по капремонту МКД и приемки работ. В перечне разделов проекта технической политики — «Рекомендации по подбору материалов и оборудования», «Требования к подготовке ПСД и состав затрат», «Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, в том числе порядок замены стояков в квартирах», «Капитальный ремонт объектов культурного наследия» и другие.

Приложениями к технической политике должны стать альбомы типовых решений. Как уточнил Евгений Юрченко, по ремонту фасадов и подвалов соответствующая документация уже отработана, по ремонту крыш и си-



стем электроснабжения — документы в процессе подготовки.

«Сегодняшний общий проект технической политики находится на рассмотрении в Министерстве ЖКХ и энергетики Новосибирской области», — сообщил Евгений Юрченко.

В заключение своего выступления Евгений Юрченко показал слайды с успешной практикой организации работ по капитальному ремонту МКД в более «продвинутых» с этой точки зрения городах (Сочи и Санкт-Петербург). Дмитрий Кулешов, комментируя опыт коллег из западной части России, сделал акцент на их умении мастерски сохранять нормальный вид здания в течение всего периода работ (за счет сплошной «маскировки» ремонтируемого фасада баннерами, имитирующими облик дома, и т.п.). По мнению Дмитрия Кулешова, данный опыт нужно активнее использовать подрядчикам в Новосибирске.

**ОСТОЖНЕЕ С ГНИЛЫМИ ПЕРЕКРЫТИЯМИ**

На особенностях капитального ремонта крыш над деревянными перекрытиями остановился заместитель начальника производственно-технического отдела Фонда модернизации ЖКХ НСО Алексей Иванов.

Он перечислил основные мероприятия, которые необходимо осуществить подрядчику при первичном осмотре деревянных перекрытий и подготовке к работам по ремонту крыши. Прежде всего, нужно локально очистить перекрытие от существующего утепли-

**НОВОСТИ****Новосибирцы — против привязки семейной ипотеки к прописке**

Депутаты предлагают дифференцировать ставки по «Семейной ипотеке» в зависимости от места проживания и количества детей. Это вызвало неоднозначную реакцию как среди политиков, так и у простых граждан.

Госдума РФ рекомендовала Минфину и Минстрою рассмотреть введение дифференцированной ставки по льготной ипотеке для семей с детьми. Это следует из принятого нижней палатой постановления № 972395—8.

«Рекомендовать Минфину РФ совместно с Минстроем РФ: проработать вопрос о применении дифференцированного подхода к механизмам ипотечного кредитования семей с детьми в зависимости от региона проживания и количества детей, об установлении различных размеров ставок в крупных городах, малых городах и сельских населенных пунктах», — говорится в документе.

Кроме того, федеральным ведомствам рекомендовано представить в Госдуму информацию о приобретении семьями готового жилья на вторичном рынке в населенных пунктах с недостаточным объемом жилищного строительства.

Также депутаты предложили Минстрою рассмотреть вопрос о стимулировании малоэтажного строительства (строительства модульных домов) для семей с детьми.

Как ранее неоднократно сообщал ЕРЗ. РФ, о необходимости ужесточить условия льготной программы для семей с детьми и выдавать кредиты на приобретение или строительство жилья только на территории, где зарегистрирован заемщик, впервые заявила председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко.

Как отмечал ЕРЗ.РФ, у этого предложения есть как сторонники, так и противники, в том числе в нижней палате российского парламента. В частности, председатель Комитета Госдумы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков его поддержал, а глава фрак-

ции «Справедливая Россия — За правду» (СРЗП) Сергей Миронов — раскритиковал.

Политик убежден, что возможный запрет на оформление «Семейной ипотеки» вне региона регистрации ограничивает права граждан. По его словам, он «уже получил массу возмущенных писем от людей, которые не хотят становиться «ипотечными крепостными».

Отношение новосибирцев к этой инициативе тоже неоднозначное. Согласно опросу сервиса по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob, 24% экономически активного населения поддерживают идею, соглашаясь с принципом «Где родился — там и пригодился». Однако каждый второй респондент выступает против, объясняя это планами на переезд: «Хотели обосноваться там, где комфортный климат». Мужчины соглашались на ипотечное приращение к земле и поддерживают реформу чаще женщин (28% против 20% соответственно). Наибольшая доля сторонников инициативы — среди людей от 35 до 45 лет (27%). SuperJob, ЕРЗ.РФ

**На модернизацию электросетей направили 1,9 млрд рублей**

За 1 полугодие 2025 года «Россети Новосибирск» ввели в эксплуатацию 156 км линий электропередачи (ЛЭП) и десятки подстанций суммарной мощностью свыше 87 МВА, что на 33% превышает уровень за 6 месяцев прошлого года. В модернизацию электросетевого комплекса региона компания уже инвестировала почти 1,9 млрд рублей.

Реализация масштабной инвестиционной программы системообразующей территориальной сетевой организации региона сосредоточена по двум основным направлениям: повышение надежности электроснабжения за счет реконструкции и модернизации энергообъектов, а также создание электросетевой инфраструктуры для новых потребителей.

В этом году продолжается реконструкция высоковольтных подстанций 110 кВ «Юрьевская» и «Железнодорожная» с увеличени-

ем трансформаторной мощности. Модернизация центров питания позволит увеличить их мощность суммарно на 48 МВА, за счет чего будет обеспечена возможность выделения дополнительной мощности тяговой подстанции.

Кроме реконструкции действующих центров питания, «Россети Новосибирск» ведут активное строительство и новой подстанции 110 кВ «Молзавод», которая обеспечит электроэнергией предприятия молочной компании «ЭкоНива» мощностью 14,1 МВт. Особое внимание компания уделяет развитию инфраструктуры новых жилых микрорайонов. Для электроснабжения проектов комплексного развития территорий в Калининском районе Новосибирска, в том числе микрорайона «Клюквенный», энергетики строят новые энергообъекты и реконструируют подстанцию 110 кВ «Солнечная». Объем инвестиций по этим проектам суммарно оценивается почти в 800 млн рублей.

В целом за 2025 год «Россети Новосибирск» планируют ввести в эксплуатацию 460 км ЛЭП и 315 МВА мощности. Общий объем инвестиций, запланированных на текущий год, достигнет 5,89 млрд рублей. Пресс-служба «Россети Новосибирск»

**Принят стандарт на объекты незавершенного строительства**

Национальным объединением изыскателей и проектировщиков принят стандарт (СТО ПИ-001-2025) «Процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства. Правила определения признаков и характеристик объектов незавершенного строительства».

Стандарт устанавливает Правила определения признаков и характеристик объек-

тов незавершенного строительства и распространяется на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капремонту и сносу объектов капитального строительства.

В соответствии со стандартом, к главным признакам объекта незавершенного строительства относятся признак капитальности и признак отсутствия результата строительства (новизны).

Признак капитальности состоит в наличии у вновь строящегося здания или сооружения прочной связи с землей, при этом конструктивные характеристики таких зданий и (или) сооружений не позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению, а также без изменения основных характеристик таких зданий и сооружений.

Признак отсутствия результата строительства (новизны) заключается в отсутствии существования в гражданском обороте здания или сооружения, в отношении которого был ранее выдан акт ввода объекта в эксплуатацию ОК.

Установление признаков объекта незавершенного строительства осуществляется лицами, выполняющими подготовку проектной документации и инженерные изыскания, сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования НОПРИЗ.

При реконструкции или частичной реконструкции объекта незавершенного строительства перепланировке, переоборудовании, текущем, капитальном или ином ремонте, а также при осуществлении изменений, если они не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, ранее установленная правовая категория соответствующего объекта недвижимого имущества не изменяется. Госстройнадзор НСО

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА

# ВЫЯВЛЕННЫЕ ПРОГИБЫ»



теля, мусора и провести тщательный осмотр для фиксации видимых повреждений, нарушений креплений, потери устойчивости, деформаций, прогибов, трещин, биологических повреждений (гниль, плесень). «Следует обязательно измерить выявленные прогибы, искривления конструкций, проверить, укладываются ли данные отклонения в установленные действующими нормативами пределы, затем составить акт о наличии этих дефектов и направить его заказчику, техническому заказчику и в управляющую организацию», — указал Алексей Иванов. Также нужно проверить наличие и сохранность выведенных в чердачное пространство коммуникаций.

Дальнейший демонтаж старой кровли над перекрытием нужно выполнять поэтапно, захватками такой площади, чтобы можно было обеспечить закрытие гидроизоляцией в течение одной рабочей смены. «На участках, где имеется гниение и прогибы балок, устраиваемые трапы нельзя опирать на поврежденные балки», — предостерег специалист. Дмитрий Кулешов, со своей стороны, посоветовал внимательно контролировать все кровельные работы над деревянными перекрытиями. Помимо обязательного устройства временной (но надежной, чтобы ветром не унесло) защиты от атмосферных осадков, нужно следить, чтобы рабочие не складировали на перекрытии «точечные» тяжелые материалы, провоцируя прогибы и даже разрушения.

Подрядчики, среди прочего, предположили, что было бы целесообразно ввести обязательное инструментальное обследование де-

ревянных перекрытий перед капитальным ремонтом крыши, а при выявлении существенных дефектов перекрытия — не приступать к дальнейшим работам до устранения данных дефектов. Кроме того, по их мнению, ситуацию усложняет недоступность для технического обследования квартир на верхних этажах (здесь можно, например, ввести принцип: если собственник отказал в доступе специалистов к конструкциям перекрытия для обследования, он теряет право на возмещение убытков, возникших по причине работы подрядчика «вслепую», при неполном выявлении опасных дефектов).

Так или иначе, невнимание к этим вопросам способно повлечь тяжелые последствия. Дмитрий Кулешов подчеркнул: на время проведения ремонтных работ ответственность за возможные повреждения квартир, общего домового имущества из-за залива дождем и пр. лежит на подрядной компании. Поэтому, для диверсификации этой возможной ответственности, следует обязательно документировать и направлять в соответствующие структуры сведения обо всех существенных дефектах, которые могут привести к реализации рисков.

## НАДО ПОДСТРАХОВАТЬСЯ

Согласно озвученной на совещании информации, с июня 2024 года в подрядные договоры Фонда включено условие по обеспечению гарантийных обязательств выполненных работ. Сотрудники Фонда предупреди-

ли подрядчиков: при несвоевременном предоставлении обеспечения гарантийных обязательств окончательный расчет по выполненному виду работ с подрядчиком не производится (п. 3.8 договора), и применяются штрафные санкции в размере 20 тыс. рублей за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком обязательств, предусмотренных договором.

Возможным вариантом обеспечения договорных обязательств может стать предоставление (подрядчиком) полиса комплексного страхования строительно-монтажных работ от страховой компании с определенным рейтингом финансовой надежности. В комплексное страхование будут включены материальный ущерб, послепусковые гарантийные обязательства и ответственность перед третьими лицами. Вариант пока рассматривается, он может начать действовать в следующем году.

Важным вопросом остается совершенствование строительного контроля на объектах капитального ремонта; по мнению некоторых участников совещания, было бы целесообразно осуществлять такой контроль по определенному графику, синхронизированному, в частности, с проверками со стороны саморегулируемых организаций.

## УСИЛЕНИЕ РОЛИ СРО

Заместитель руководителя Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Алексей Щербаков на-

помнил о недавних изменениях в Градостроительном кодексе РФ, внесенных федеральным законом от 31.07.2025 № 309-ФЗ.

Основные изменения касаются деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства, проектирования и инженерных изысканий.

В частности, изменены положения статей 47 и 48, касающихся договоров подряда на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации. Теперь четко разграничиваются работы по подготовке проектной и рабочей документации, а также уточняется ответственность специалистов за их качество.

В статье 55.5 уточнены обязанности СРО, включая разработку стандартов на основе правил саморегулирования, устанавливаемых национальными объединениями.

Введены дополнительные требования к компенсационным фондам и порядку внесения взносов.

Введена новая статья 55.20-1, которая определяет правила саморегулирования. Согласно новому закону, они разрабатываются национальными объединениями СРО и могут включать требования к наличию специалистов у членов СРО, их численности и другим аспектам деятельности.

Согласно новому закону, члены СРО должны будут обязательно уведомлять саморегулируемую организацию о заключенных ими договорах строительного подряда, существенных условиях договоров, включая размер обязательств, о предъявляемых им судебных исках и т.п. (статья 55.8).

«Нам придется жестко требовать с вас данную информацию — на основании того, что таковы новые требования Градостроительного кодекса. Изменения вступят в силу с 1 марта 2026 года», — предупредил подрядчиков Алексей Щербаков.

По его словам, расширению полномочий СРО сопутствует усиление законодательных требований и к самим саморегулируемым организациям; в частности, квалификация сотрудников СРО должна будет соответствовать специальному профессиональному стандарту, возрастет ответственность СРО.

Как напомнил Алексей Щербаков, уже сегодня СРО ведут профилактическую работу, направленную на снижение рисков срыва выполнения обязательств по контрактам своих членов. В частности, этому служит система Национального объединения строителей, анализирующая достоверность начальной максимальной цены контракта. Данный механизм может помочь либо инициировать пересмотр НМЦК, либо вовсе избежать компаниям взятия на себя заведомо невыполнимых, убыточных обязательств.

Записал А. Русин

## НОВОСТИ

### Одобрены проекты обогатительных комбинатов

Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение на строительство новых производственных объектов на площадке «Разреза Тайлепский». Они обеспечат функционирование строящейся обогатительной фабрики в рамках проектных мощностей — 2 млн тонн в год.

«Разрез Тайлепский» осуществляет добычу угля с Карачиякского каменноугольного месторождения. Оно расположено в южной части Кондомского геолого-экономического района Кузбасса, в Новокузнецком районе Кемеровской области. Активное освоение запасов началось в начале 2000-х годов.

Перспективный участок разработки недр находится на левобережном участке долины реки Кондома, вблизи поселка Тайлеп. После проведения тщательных изысканий принято решение добывать уголь открытым способом. Для его обогащения здесь строят фабрику, производительность которой достигнет 2 млн тонн в год. Общая площадь застройки — 9,74 га.

«В рассмотренной документации представлены решения по строительству на «Разрезе Тайлепский» внешнего отвала отходов углеобогащения в расчете на перспективные объемы добычи», — сообщил главный эксперт проекта Николай Сигаев.

Проект также включает размещение склада плодородного слоя почвы (ПСП), прудов-накопителей сточных вод, строительство установок очистных сооружений.

Застройщик объекта — ООО «Разрез Тайлепский». Генеральный проектировщик — ООО «Прокопьевский горно-проектный институт».

Также стало известно о том, что недавно Главгосэкспертиза одобрила проект развития горно-обогатительного комплекса в Красноярском крае. Годовая производительность по добыче и обогащению руды на горно-обогатительном комплексе «Боголюбовское» в южной части Енисейского края возрастет до 764 тыс. т в год. Главгосэкспертиза России

выдала положительное заключение на строительство новых мощностей.

Комплекс находится в Мотыгинском районе Красноярского края. Данная территория приравнена к районам Крайнего Севера. Предприятие будет перерабатывать руду с трех месторождений — Боголюбовского, Удерейского и Горевского и расширит номенклатуру своей продукции. После усовершенствования технологической схемы обогащения руд будет налажен выпуск золотосодержащего и свинцового концентратов.

Кроме того, определено новое место размещения хвостов флотационного обогащения, будет построено новое хвостохранилище. Застройщик объекта — ООО «Боголюбовское». Генеральный проектировщик — АО «Научно-исследовательский, проектный к конструкторский институт горного дела и металлургии цветных металлов». Пресс-служба ФАУ «Главгосэкспертиза России»

### Коммуналка лидирует: подсчитан объем платных услуг населению

По данным Новосибирскстата, за январь-июнь 2025 года населению Новосибирской области было оказано платных услуг на сумму 180,4 млрд рублей, что на 4,3% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе — июне 2024 года.

В структуре платных услуг, оказанных населению, значительный удельный вес занимают коммунальные услуги — их было оказано на 30,68 млрд рублей (17%), бытовые (14,3%), медицинские (12,9%), транспортные (11,2%) и телекоммуникационные услуги (10%). Доля «жилищных» услуг составила 8,7% от общего объема (15,64 млрд рублей).

Напомним, в «жилищные услуги» сферы ЖКХ входят услуги по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Они направлены на поддержание объекта в технически исправном состоянии, обеспечение комфорта проживания граждан. В стандартном составе «комму-

нальных услуг» — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергия, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) — сбор мусора с общедомовых контейнеров и вывоз отходов на мусорные полигоны или в пункты утилизации. Новосибирскстат

### Хватит дергать мигрантов

Сокращение доли мигрантов в строительной отрасли до 50%, как предложил Минтруд, может привести к нехватке рабочих на рядовых неквалифицированных позициях — об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Ранее Минтруд представил проект постановления, в котором предложил снизить (допустимую) долю иностранных работников в девяти видах экономической деятельности в 2026 году. В частности, в строительстве предлагают сократить показатель с 80% до 50%.

«В настоящий момент трудно однозначно оценить, в какой мере инициатива Минтруда по уменьшению квоты иностранцев в строительстве в целом по стране повлияет на ситуацию с кадрами в строительстве, так как при формировании квот Минтруд учитывает позицию регионов, в частности количество заявок работодателей. Однако уменьшение квоты иностранцев в строительной отрасли с 80% до 50% может привести к росту кадрового голода на рядовых неквалифицированных позициях», — рассказал Антон Глушков.

По его словам, сейчас на российских стройплощадках работает не более 15% мигрантов. Однако на определенных технологических этапах, например, при начале монтажа, доля иностранцев на конкретных объектах может достигать 80% в отдельные периоды.

Глава НОСТРОЯ подчеркнул, что так как для стройки характерна многоуровневая система, где работают генподрядчики и большое число субподрядчиков, то установить фиксированные квоты на долю резидентов

и иностранцев часто затруднительно и невозможно на практике.

«Предлагаемая норма представляется весьма спорной и дискусионной в силу практической неочевидности механизмов её реализации и эффективного контроля», — добавил он. НОСТРОЙ.

### Новосибирск борется с дефицитом мест в школах

«Подготовка к учебному году выходит на финишную прямую. Сдана школа № 222 на 825 мест на улице Кубовой, завершается капитальный и текущий ремонт общеобразовательных учреждений. За счет участия в федеральных и региональных программах мы создали 2825 учебных мест», — сообщил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев.

В этом году новосибирские школы примут более 200 тысяч учеников, в том числе около 20 тысяч — первоклассников.

Как рассказал заместитель мэра Новосибирска Валерий Шварцкопп, в ряде образовательных учреждений Октябрьского, Ленинского и Кировского районов сохраняется дефицит школьных мест. С 1 сентября департамент образования мэрии организует доставку школьников из этих районов в школы, где есть возможность создания дополнительных классов.

Для учащихся начальных классов школы № 138, проживающих на территории микрорайонов «Дивногорский» и «Новомарусино», учебные занятия будут проводиться в школе № 221. К месту учебы и обратно детей в сопровождении педагогов будут доставлять автобусы на безвозмездной основе.

Так же, как и в прошлом году, по договору фрахта организуют доставку учеников 216-й школы в микрорайоне «Плещинский» в школу № 194. Учащихся школы № 217 в Южно-Чемском жилмассиве распределят в школы № 64, 134, 196. К месту учебы и обратно учеников будет подвозить зафрахтованный транспорт. Пресс-центр мэрии Новосибирска

БЫЛОЕ И...

# ИДЕАЛЬНЫХ СИСТЕМ НЕ БЫВАЕТ

## Как выстраивали управление строительством в СССР

Мы уже почти 35 лет живём в эпоху рыночных отношений. Какова сегодня система управления строительством, как строятся отношения между инвестором, заказчиком и подрядчиком, хорошо известно. А какими были эти отношения в советскую эпоху, эпоху плановой экономики и планового строительства? Эпоху, когда строили гигантские заводы и электростанции, новые города и посёлки, прокладывали тысячи километров нефтепроводов и железнодорожных путей. Эпоху, плодами которой мы пользуемся и сегодня.

Об этом — наш разговор с ветераном строительной отрасли, кандидатом технических наук, доцентом, членом-корреспондентом Петровской академии наук и искусств Валерием Габрусенко.

— Валерий Васильевич, ваша производственная деятельность началась в 1958 году и продолжалась с перерывом на учебу почти до конца советской эпохи. Вы работали в организациях разных строительных министерств. Что можно сказать о системе управления строительством того времени?

— С 1966 по 1986 год, т.е. в течение 20 лет, четко действовала самая рациональная в условиях плановой экономики система управления. Были созданы общестроительные союзно-республиканские министерства — Минтяжстрой, Минпромстрой и Минстрой. Территория СССР была поделена между ними. Минтяжстрой работал в регионах с преимущественно металлургической и угольной промышленностью, Минпромстрой — в регионах с преобладанием нефтепереработки, нефтехимии и лесохимии, Минстрой — в остальных регионах. Позднее Дальний Восток был передан в ведение новообразованного Миндальстроя. Особняком стояли Москва и Ленинград. Там были свои управления на правах министерств — Главмосстрой, Главмоспромстрой, Главмосинжстрой, Главленинградстрой.

— А какова была организационная структура этих министерств?

— Министерством подчинялись территориальные управления строительства, а тем — генподрядные тресты. Например, в Новосибирской области, «принадлежавшей» Минстрою, находился Главновосибирскстрой, а в его подчинении — порядка 10 подрядных строительных трестов, 7 заводов ЖБИ, 2 завода КПД (общей производительностью около 1 млн кв. м жилья в год!), Литейно-механический завод, Деревообрабатывающий комбинат и т.д. Этот Глав построил в городе подавляющую часть промышленных объектов, жилья и объектов соцкультбыта.

— Эти министерства строили всё, и железные дороги тоже?

— Нет, конечно. Были ещё специализированные министерства — Минтрансстрой, Минсельстрой, Миннефтегазстрой, Минмонтажспецстрой.

— В Новосибирске они строили?

— Миннефтегазстрой, насколько знаю, не строил. От Минтрансстроя в Новосибирске работали тресты «Запсибтрансстрой», «Мостострой-2» и «Новосибирскметрострой» — каждый со своей мощной производственной базой. Первый занимался не только железнодорожными объектами. Он, в частности, построил аэропорт Толмачево, набережную Оби, речной вокзал, подъездные пути к ТЭЦ-5, десятки жилых и административных зданий в городе, в том числе два ДК и учебный корпус-дворец НИИЖТа. Второй построил все новосибирские мосты, третий — новосибирское метро.

Несколько трестов было от Минмонтажспецстроя, например, «Сибстальконструкция». Они выполняли преимущественно субподрядные работы. В структуре Минсельстроя работало управление «Новосибагропромстрой», которое возводило элеваторы и производственные объекты на селе.

— Вы сказали, что система была рациональной. В чем заключалась рациональность?

— В том, что строители не были административно подчинены заказчику. Это, с одной стороны, позволило более гибко планировать работу строителей и не позволяло заказчику «выкручивать руки» подрядчику, а с другой — дало возможность заказчику более жестко контролировать сроки и качество выполнения работ (подрядчиками-то были «чужие»). Заказчиками могли быть и промышленные министер-



ства (Минрадиопром, Минтяжпром, Минчермет и т.д.), и непромышленные министерства (Министерство просвещения, Министерство культуры и т.д.), и силовые ведомства (МО, МВД, КГБ), и местные власти.

У ведомств-заказчиков были свои управления капитального строительства. Они обеспечивали подрядчиков и проектной документацией. У большинства из них, даже у Академии наук, были свои проектные институты.

А вот там, где требовался высокий уровень квалификации специального профиля, ведомственная принадлежность осталась. Это Минсредмаш (атомная промышленность), Минэнерго (строительство ЛЭП, тепловых, атомных и гидроэлектростанций), Минуглепром, Минводхоз.

Хотя было известно, что ведомственность имеет и свои недостатки.

— В Новосибирске эти министерства тоже строили?

— Еще как! Минсредмашевское управление «Сибкадамстрой» было вторым по мощности после Главновосибирскстроя. В нем было 11 строительно-монтажных управлений (из них 7 генподрядных), 3 завода ЖБИ и завод КПД, а на его счету — весь Калининский район, включая заводы, Академгородок, здание Обкома КПСС (ныне Заксобрание) и многое другое. На счету Минэнерго — ТЭЦ-4 и ТЭЦ-5, реконструкция ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3 с увеличением их мощностей в несколько раз, силовые подстанции и т.д.

— А в чем состояли недостатки ведомственности?

— Приведу один забавный, но очень характерный пример. Однажды в Красноярске в разговоре с командированным инженером-строителем из Минэнерго выяснилось, что железобетонные балки для красноярского объекта привозят с Урала. На мой удивленный возглас: «Но такие же балки делают и в Красноярске!» он ответил, что они пользуются только собственной продукцией. Ведомственность была удобна для ведомств (иметь всё своё и минимально зависеть от других), но неэффективна для государства, и ее приходилось терпеть только в особых случаях, каковыми и были энергетическое и атомное строительство.

— Давайте вернемся к началу нашего разговора. Из ваших слов о рациональности системы 1960–1980-х годов можно сделать вывод, что предыдущая система была, наоборот, нерациональной. А какой она была?

— Прежде всего, рациональная — не значит идеальная. Недостатки в ней тоже были. Идеальных систем управления не бывает, не бывает в принципе. Это — асимптота, к которой можно приблизиться, но достигнуть ее невозможно. К названной системе мы двигались почти 50 лет, двигались на ощупь, методом проб и ошибок.

— Почему столь долго?

— Во-первых, большевики, захватившие власть в России, были революционерами, т.е., по определению, разрушителями, а не создателями, и никакого опыта управления у них не было вообще. Ленин честно это признал: «Россию мы отвоевали, теперь Россией надо научиться управлять».

Во-вторых, у них был только учебник «единственно верного учения», в котором было написано, что денег не будет, все будет равны, получать поровну, жить общей казармой, иметь общих детей и общих жен. Вот только об управлении государственной экономикой не было сказано ни слова. Т.е. разруха в стране в 1920-е годы, по выражению булгаковского профессора Преображенского, была результатом «разрухи в головах людей».

В-третьих, опытные управленцы частью эмигрировали, частью были истреблены, и учиться было просто не у кого.



Вначале большевики действовали строго по своему учебнику (правда, до общих детей и жён дойти всё-таки не успели), но потерпели поражение, и в 1921 г. ввели НЭП — частную собственность на мелкие и средние средства производства и государственный капитализм на крупных заводах и фабриках. Реального планирования тогда фактически не было.

— А как же план Государственной электрификации России — ГОЭЛРО, который осуществили в 1920-е годы?

— Во-первых, предложения по этому плану обсуждались ещё в 1901–1913 гг. на семи Всероссийских электротехнических съездах, а в 1915 году основные его положения, которые и легли в основу плана ГОЭЛРО, были сформулированы выдающимся учёным и инженером-практиком Г.М. Кржижановским.

Во-вторых, до революции уже было начато строительство двух электростанций — Волховской и Шатурской, а для большинства других разработаны проекты.

В-третьих, строительство всё-таки было «точечным» и узкоотраслевым. Создавали конкретное управление строительства (например, «Волховстрой») со своим штатом ИТР, набирали сезонных рабочих из крестьян (числом — по мере необходимости), а по окончании строительства управление либо упраздняли, либо его аппарат перебазировали на новые объекты. Наконец, большевики просто повезло, что в рядах их партии оказался Глеб Максимилианович, автор этого плана.

— В 1928 году началась Первая пятилетка, строительство развернулось во всей стране, а не в отдельных точках...

— Вот тут и началась настоящая трудность. Во главе экономики стоял Высший совет народного хозяйства — ВСНХ. В его составе находились отраслевые главки и комитеты — Главметалл, Главтекстиль, Главлесбум и т.д., которым подчинялось 33 производственных объединения — Металлообъединение, «Союзуголь», «Союзхимпром» и пр.

Объединения имели в своем составе строительные подразделения (преимущественно с временными кадрами), а на крупных стройках создавались свои управления строительства (тресты): «Магнитострой», «Кузнецкстрой», «Металлострой» (в Новосибирске) и т.д. с тысячами, а то и с десятками тысяч рабочих. Например, в московском «Метрострое» работало до 75 тыс. чел.

Управлять такими массами было непросто, к тому же, система управления строительством была 4-ступенчатой, т.е. громоздкой, с размытыми функциями каждой ступени, а с учетом коллегиальности управления — и с отсутствием персональной ответственности.

— Но при всем этом план Первой пятилетки был выполнен даже досрочно.

— Увы, на самом деле план выполнен не был, что в 1947 году на одном совещании признал сам Сталин. Его не досрочно выполнили, как писали в советских учебниках, а досрочно свернули в 1932 году.

— В чем же была причина невыполнения?

— Причин много, начиная с несбалансированности самого плана и нечёткости поставленных задач. Потому по ходу строи-

тельства его часто корректировали. Вот, например, наш прославленный, а ныне уничтоженный «Сибсельмаш». Вначале его строили как «Сибкомбайн», и он уже начал выпускать лучшие в стране комбайны, затем продолжили строить как «Сибтекстильмаш», и он начал выпускать текстильные машины, потом переориентировали на выпуск отопительных приборов и двигателей, потом — на выпуск токарных и винторезных станков, потом, уже перед войной, — на выпуск боеприпасов. Все это сопровождалось многочисленными строительно-монтажными переделками и огромными дополнительными затратами.

Не было четких границ между функциями заказчика и подрядчика. Тому же сталинградскому «Тракторострою» вменили в обязанность не только построить объекты и смонтировать оборудование, но и обеспечить будущее производство кадрами ИТР и рабочих. В результате завод был готов, а кадров на нем не хватало.

Была плохо поставлена сама организация строительства, его последовательность. Отсюда — нерациональное распределение механизмов и рабочей силы, простои, «штурмовщина», удорожание и срывы сроков сдачи объектов.

Случалось, что досрочно сдавали доменную печь, а коксовая батарея была готова только наполовину, и доменная печь несколько месяцев стояла без дела.

Наконец, остро не хватало кадров ИТР при одновременном невежестве многих руководителей строек и вышестоящих начальников, которые в своем послужном списке имели только «преданность делу революции». Даже трудовой героизм рабочих, живших в землянках, впроголодь, в негодной одежде, не всегда компенсировал просчеты начальства.

Но, несмотря на частый хаос и беспорядки, сделано было, конечно, очень много. Фундамент тяжелой промышленности был заложен.

— Ну, а во Второй пятилетке опыт Первой учли?

— Учили, и хорошо учили. Прежде всего, Госплан научился более грамотно планировать. Далее, стало ясно, что управление всей экономикой ВСНХ не по силам, и на его базе создали три наркомата — Наркомтяжпром, Наркомлегпром и Наркомлеспром (лес тогда был главной статьей экспорта, как ныне нефть и газ). Каждый из них, а также НКПС, НКВД, НКО, Наркомат связи и ряд других наркоматов имели в своем составе Главные управления капитального строительства (ГУКС) со своими проектными институтами и строительно-монтажными трестами, которые проектировали и строили объекты для своего ведомства. Система управления строительством стала не 4-х, а 3-ступенчатой, т.е. более простой.

Наконец, стройки получили большое пополнение ИТР — выпускников возросшего числа вузов и техникумов. Произошла и замена многих руководящих кадров: вместо людей с революционными заслугами пришли люди со знаниями. В результате, Вторая пятилетка (1933–1937) была выполнена действительно досрочно, а по валовому объему промышленного производства СССР вышел на 2-е место в мире.

— Да, система оказалась эффективной. Ее больше не меняли?

БЫЛОЕ И...



— Что вы, изменения конечно, вносили — совершенствованию, как известно, нет пределов. Трех наркоматам стало непосильно управлять всей промышленностью, поэтому в Третьей пятилетке наркоматы разукрупнили. Например, из Наркомтяжпрома выделились Наркомавиапром, Наркомат вооружения, Наркомат боеприпасов, Наркомсудпром и др. А в 1939 году был создан и первый Наркомат строительства (НКС).

В составе НКС были два вида главков — общестроительные территориальные (Главцентрострой, Главуралстрой и т.д.), тресты которых стали первыми стационарными генподрядчиками, административно не подчинявшимся заказчикам (промышленным наркоматам), и специализированные (Главстальконструкция, Главгидроспецстрой и др.), а их тресты — мобильными субподрядными организациями.

На НКС были возложены также обязанности будущего Госстроя: экспертиза проектов наркоматов-заказчиков (которая зачастую приводила к снижению сметной стоимости на 25–30%), разработка типовых проектов и, главное, разработка единой нормативной документации (норм проектирования и строительных, сметных норм, расценок и т.д.).

Это была первая попытка уйти от ведомственного строительства. И, хотя НКС охватывал далеко не все стройки (он строил преимущественно объекты тяжелой промышленности), опыт оказался успешным.

— За три года пятилетки объём промышленного производства, как известно, вырос на 34%, в среднем по 11% в год. Небывалый темп. Потом началась война. Что изменилось в системе управления?

— Изменилось всё. Управление экономикой, в том числе и строительством, в войну перешло на «ручной» режим. Иначе в быстро меняющейся фронтальной обстановке и быть не могло. О том, как проходила эвакуация заводов, в каких условиях для них строили корпуса, как монтировали станки и оборудование, написаны десятки ярких воспоминаний. Меньше написано о том, как было организовано восстановление городов, заводов, электростанций на освобожденных территориях. Так что строительная тема военного периода ждёт своей книги или, по крайней мере, глубокого исследования.

По окончании войны к прежней системе управления в целом вернулись, расширив сферу деятельности строительных наркоматов. Теперь их стало три и назывались они министерствами — Минтяжстроем, Минвоенморстроем и Минтопливостроем. В 1950 г. был создан и Госстрой СССР — научно-технический штаб строительной отрасли.

— О том, как работали строители, известно из цифр: довоенного уровня промышленность достигла в 1948 году, а по итогам 4-й пятилетки (1946–1950) промышленное производство превысило уровень 1940 года на 48%. Не зря на Западе это пятилетку называли «экономическим чудом».

— Столь же успешно выполнили план Пятой пятилетки (1951–1955). Национальный доход вырос на 71%, объём промышленной продукции — на 85% (среднегодовой рост 11,3%!), продукции сельского хозяйства — на 21%. Успешным было и начало Шестой пятилетки, пока реформаторский зуд Хруще-

ва не привел к очередной авантюре — децентрализации управления.

В 1957 году были упразднены промышленные и строительные министерства, а их функции переданы региональным советам народного хозяйства (совнархозам). В 1962 г., поняв, что сделали глупость, начали «отрабатывать назад» — региональные совнархозы укрупнили (в наш Западно-Сибирский входили Новосибирская, Омская и Томская области).

Само собой разумеется, реформа провалилась — нарушение сложившихся производственных, отраслевых и межотраслевых связей привело к диспропорциям в экономике, перебоям в снабжении, закупкам зерна за границей, падению темпов экономического роста и т.д., и т.д.

— Это и послужило причиной возврата к прежней «министерской» системе?

— Да, но перешли к системе более совершенной. Если после войны удельный вес хозяйственного способа составлял больше половины общего объёма строительства, то теперь основная часть приходилась на более эффективный подрядный способ.

— Вы обозначили конец действия этой системы 1986 годом, но ведь советская власть действовала еще 5 лет.

— С началом «Перестройки» началось и разрушение системы. В 1987 году карты зоны деятельности трех основных министерств были перекроены: вместо Минстроя появился Минсевзапстрой, вместо Минпромстроя — Минюгстрой, вместо Минтяжстроя — Минуралсибстрой, причем их зоны ограничивались только территориями РСФСР.

Реорганизация, сделанная под внешне благовидными предложениями, привела к длительному параличу централизованного управления строительством.

Я сам был этому свидетелем: в 1986 г., когда ожидалась реорганизация, мне часто доводилось быть в Минстрое — там уже не работали, а в 1987-м, когда реорганизация началась, бывать в Минуралсибстрое — там ещё не работали.

В союзных республиках стали действовать свои, не зависящие от Москвы, министерства. Это был один из первых шагов к развалу СССР.

— И последний вопрос: были ли недостатки у той системы?

— Конечно. Были недостатки, свойственные вообще жесткой советской плановой экономике: замедленная реакция на спрос — предложение, ограничение инициативы и «свободы маневра» руководителей всех звеньев, отсутствие у них прямой заинтересованности в повышении качества и снижении себестоимости продукции и т.д.

Но еще раз подчеркну: это была лучшая система управления строительством за все годы советской власти. А о том, что это была эффективная система, говорят гигантские объёмы строительства тех 20-ти лет в РСФСР — совершенно не сопоставимые с объемами последних 35-ти лет в РФ.

«СВ»

Источники фото:  
<https://s0.rbk.ru>  
<https://avatars.dzeninfra.ru>  
<https://i.pinimg.com>

НОВОСТИ

Каких специалистов не хватает в Новосибирской области

Аналитики hh.ru, российского рекрутингового онлайн-сервиса, составили топ-15 наиболее дефицитных специалистов в Новосибирской области по состоянию на июль 2025 и выяснили, кому из них работодатели готовы платить высокие заработные платы.

Самыми дефицитными на рынке труда в Новосибирской области этим летом остаются врачи: на одно предложение о работе для них сейчас приходится лишь 0,7 резюме потенциальных кандидатов, что говорит об их острой нехватке на рынке труда (напомним, нормой считается соотношение от 4,0 резюме на вакансию). При этом уровень медианных предлагаемых зарплат для врачей достиг в этом году 100 тыс. рублей. Для сравнения, медианная предлагаемая заработная плата в целом по Новосибирской области, по данным hh.ru, составила 72,1 тыс. рублей.

Далее в списке профессий, которых существенно не хватает местным работодателям: фармацевты-провизоры (0,9 резюме на вакансию), главные врачи и заведующие отделениями (1,1), медицинские сестры, медицинские братья (1,3), дворники (1,4), повара, пекари, кондитеры (1,5), слесари, сантехники (1,7), токари, фрезеровщики, шлифовщики, зоотехники (по 1,9), инженеры ПНР (2), маляры, штукатуры (2,2), продавцы-консультанты, продавцы-кассиры (2,3), электромонтажники, мерчендайзеры, медицинские представители (по 2,5).

При этом к самым высокооплачиваемым дефицитным специалистам относятся в этом году маляры, штукатуры — рыночный уровень зарплат для них достиг в Новосибирской области 130,3 тыс. рублей.

Кроме того, зарплаты выше рынка (более 72,1 тыс. рублей) работодатели готовы платить главным врачам и заведующим отделениями (125 тыс. руб.), инженерам ПНР (118,9 тыс. руб.), токарям, фрезеровщикам, шлифовщикам (98,8 тыс. руб.), врачам, медицинским представителям (по 100 тыс. руб.), электромонтажникам (86,2 тыс. руб.), слесарям, сантехникам (73,4 тыс. руб.).

А вот заработки ниже среднего по рынку, несмотря на нехватку специалистов, предлагают фармацевтам-провизорам (70 тыс. руб.), поварам, пекарям, кондитерам (62,1 тыс. руб.), медицинским сестрам и медицинским братьям (55,4 тыс. руб.), продавцам-консультантам, продавцам-кассирам (55,1 тыс. руб.), мерчендайзерам (45,7 тыс. руб.), дворникам (40 тыс. руб.). [www.hh.ru](http://www.hh.ru)

Бюджетные кредиты стимулируют ввод жилья

Программа инфраструктурных бюджетных и специальных казначейских кредитов способствует созданию комфортных условий для жизни людей и стимулирует развитие российских регионов. Так, благодаря инфраструктурным проектам за счет ИБК и СКК в России ввели в эксплуатацию почти 31,4 млн кв. метров жилья и привлекли в экономику порядка 3,4 трлн рублей частных инвестиций.

«Главная цель масштабного межведомственного национального проекта «Инфраструктура для жизни» — комплексное развитие населенных пунктов и создание качественной и современной инфраструктуры для жизни, работы и отдыха людей. Действенными инструментами в решении задач по улучшению качества жизни россиян стали инфраструктурные бюджетные и специальные казначейские кредиты. Благодаря им в регионах

открываются новые школы, детсады, поликлиники и дороги, обновляется коммунальная инфраструктура и общественный транспорт. Это в свою очередь способствует развитию территорий и их экономическому росту. Так, только благодаря проектам ИБК за время их действия с 2022 года удалось ввести в эксплуатацию порядка 28,8 млн кв. м жилья, создать 155,3 тыс. рабочих мест и привлечь в экономику 3,15 трлн рублей внебюджетных средств. Кроме того, программа СКК стимулировала ввод еще 2,6 млн кв. м жилья и привлекла 230,6 млрд рублей частных инвестиций. Учитывая эффективность и востребованность данных механизмов, в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни» программа продлевается в виде казначейских инфраструктурных кредитов», — сказал заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

По словам вице-премьера, наибольший объем жилья благодаря инфраструктурным проектам за счет бюджетных кредитов введен в эксплуатацию в Республике Татарстан — 4,4 млн кв. м, Санкт-Петербурге — 3,3 млн кв. м, Московской области — 2,6 млн кв. м, Свердловской области — 2,5 млн кв. м и Москве — 1,3 млн кв. м.

Куратором программы ИБК и СКК выступает Минстрой России, оператором — публично-правовая компания «Фонд развития территорий». Такие кредиты выдаются регионам под 3% годовых на срок до 15 лет. «Таким образом, инфраструктурные бюджетные и специальные казначейские кредиты представляют собой доступный финансовый механизм, по которому реализуются социально значимые проекты. Эта работа в том числе позволила обеспечить налоговые и неналоговые доходы бюджетов в размере 250,7 млрд рублей. Фонд развития территорий в качестве оператора оказывает поддержку регионам —

помогает в подготовке заявок на получение финансовой помощи, в запуске необходимых процессов, ведет мониторинг самих проектов. Мы также примем участие в мониторинге реализации проектов за счет казначейских инфраструктурных кредитов (КИК)», — сказал генеральный директор Фонда развития территорий Василий Кулызин.

В настоящее время продолжается прием заявок регионов на финансирование инфраструктурных проектов в рамках КИК. В основном регионы планируют направить эти средства на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства, а также реализацию проектов социальной, дорожно-транспортной, туристической инфраструктуры. *Пресс-служба ФРТ*

На Чуйском тракте обновят мост через Бюю

Капремонт фрагмента Чуйского тракта с мостом пройдет в Турочакском районе Республики Алтай. Мост через Бюю расположен на 112-м километре автодороги Р-256 «Чуйский тракт» Новосибирск — Барнаул — Горно-Алтайск — граница с Монголией, подъезд к озеру Телецкому.

«Мост на этом участке построили в 1981 году. Для его приведения в нормативное состояние потребуется увеличение габаритов проезжей части, замена балок железобетонных пролетных строений и другие работы», — рассказал главный эксперт проекта Дмитрий Лопатко.

Длина обновленного моста составит 254,45 м. Протяженность подходов к нему — 614,55 м. Заказчик — ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Алтай» Федерального дорожного агентства». Подрядчик — ООО «Уралгеопроект». *Пресс-служба ФАУ «Главгосэкспертиза России»*

**ИНТЕРВЬЮ**

# ЗНАТЬ СВОЕ МЕСТО

## Роль архитектора: взгляд застройщика

Чтобы девелоперские проекты в России становились не только новыми квадратными метрами, но и современной, комфортной и красивой средой для жизни, «запечатлевшей в камне» не текущие коммерческие проблемы застройщика, а добрую и мудрую историю, архитекторы должны сказать свое основополагающее слово. При этом зодчие, формально считающиеся «главными строителями», де-факто таковыми давно не являются: их творческие порывы так или иначе ограничены рамками тех задач, которые перед ними ставят девелоперы.

О том, как в нынешних реалиях выстроить максимально эффективную коммуникацию между девелопером и архитектором, сделав их сотрудничество по настоящему творческим, осмысленным и продуктивным, в беседе с «СВ» рассказала директор по продукту ГК «КОРПРОС» Ольга Кавжарадзе.

— Ольга Вячеславовна, чтобы архитекторы проекта сработали качественно, застройщику необходимо правильно сформулировать задачу...

— Точнее, техническое задание на архитектурно-функциональную концепцию. Некоторые позиции в нем должны присутствовать обязательно, без них трудно рассчитывать на какой-то результат. Во-первых, техническое задание должно содержать продуктовый концепт проекта, в котором выражена его основная идея, философия.

— Не слишком ли высокая планка? Философия — вещь тонкая, ускользающая...

— А кто сказал, что будет легко? Это требование современного рынка, насыщенного и придирчивого. Сейчас ни один продукт не создается без философии, будь то одежда или простой стаканчик кофе. Это необходимо потенциальному потребителю, чтобы он мог понять, насколько философия продукта соотносится с его личными жизненными ценностями, насколько откликается в них.

— То есть сначала надо определить жизненные ценности покупателей.

— Есть такое понятие: «матрица ценностей целевой аудитории». Она включает боли, потребности и базовые предпочтения клиентов и помогает понять, как с помощью конкретного девелоперского проекта улучшить жизнь потребителя, сделать его счастливее.

— Но, при всей важности, не философией единой жив проект.

— У большинства девелоперов существуют продуктовые стратегии, которые включают тренды, актуальные для ранее реализованных проектов компании, решения и материалы, которыми она выделяется на рынке. Это тоже важный пункт, и архитектор должен знать о нём сразу.

Кроме того, в техническое задание обязательно должны быть включены и целевые технико-экономические показатели, соответствующие бизнес-плану проекта, его ассортиментной политике, количественные и качественные характеристики, квартирография и целевые параметры основных атрибутов продукта, в том числе наличие или отсутствие балконов, габариты балконов и мест общего пользования, высота потолков, количество парковочных мест и т.п.

— А какие-то общие технические требования?

— Конечно, они тоже есть. В частности, мы, застройщики, должны четко задать состав проектируемого альбома, определить



требования к чертежам и визуализациям, к BIM-модели и полигональной модели.

— На ваш взгляд, какие «ошибки на старте» мешают девелоперам получить желаемый результат от архитекторов?

— Их немало. Например, застройщикам не стоит пытаться выдавать одно и то же техническое задание на градостроительный потенциал участка и разработку архитектурно-функциональной концепции. Это несоизмеримые объемы работы, разные сроки исполнения.

Существенно вредят делу постоянно меняющиеся вводные, когда заказчик всё время озвучивает архитекторам какие-то новые идеи, а также поспешная смена команды проекта. Ведь каждая новая команда — это новые вкусы и новые предпочтения.

Ошибочно требовать от архитектурного бюро выполнения новых, дополнительных запросов, оставляя общие сроки исполнения технического задания прежними.

Большой ошибкой порой становится «навязанная архитектура» — когда заказчик приглашает сильное архитектурное бюро со своим видением, настоящих визионеров, при этом в техническое задание включает различные примеры конкурентов и просит из них «собрать проект». Это ограничивает творческий полет архитекторов, и вы рискуете в итоге получить неплохой, но «вторичный», усредненный продукт, который и продаваться будет хуже.

В любом случае, в основе взаимодействия застройщика и архитектора должен лежать конструктивный равноправный диалог; настоящие шедевры рождаются только в синергии девелопера и архитектора.

— В последнее время российские застройщики часто жалуются на низкую квалификацию отечественных проектировщиков и архитекторов. Как оцениваете их профессионализм вы? Чего, по вашему опыту, не хватает российским мастерам? И, наоборот: чему они могли бы научиться коллег из других стран?



— Мы глубоко ценим отечественных архитекторов и, работая в регионах, чтобы лучше понимать локальную специфику, по возможности обращаемся к местным специалистам. Локальные консультанты обязательно должны привлекаться к проекту. Только у «домашних» экспертов есть детальная экспертиза по всем нюансам региональных градостроительных нормативов, законодательных ограничений и местной историко-культурной канвы.

Мы убедились в этом на личном опыте еще десять лет назад, занимаясь проектом жилого комплекса «Гулливёр» в Перми. Для разработки архитектурной концепции пригласили французское архитектурное бюро. Чтобы проект органично вписался в окружение, отвечал ожиданиям городской администрации и нормативам, нам на помощь пришел главный архитектор Перми Олег Горюнов, увидевший, что на выбранную территорию просится силуэтная, акцентная застройка. В итоге там были построены самые высокие здания в Перми.

Опираясь на опыт взаимодействия с международными бюро, французскими и итальянскими командами, следует отметить, что их работа выстроена по-другому, не так, как у отечественных коллег. Например, иностранцы совершенно не понимают вариативности, которую российские девелоперы иногда запрашивают. Для них существует единственный путь — поиск наилучшего решения согласно поставленной задаче. Заказать у одного европейского бюро два альтернативных проекта практически невозможно.

— Недавно национальными объединениями строителей и проектировщиков был введен рейтинг подрядных компаний в проектно-строительной сфере: она призвана помочь заказчикам выбрать действительно хороших исполнителей. Довелось ли вам опробовать ее реальные перспективы и практическую пользу?

— Это хорошая инициатива: любому заказчику важно понимать, с кем он сотрудничает. Современный строительный рынок требует высокой квалификации участников. Поэтому механизм отбора и контроля строительных организаций должен становиться все строже и прозрачнее. Теперь у девелоперов появился инструмент, позволяющий подбирать подрядчиков на основе их деловой репутации. Исполнителей рейтинговая система будет «держат в тонусе», что потенциально должно стимулировать конкуренцию и повысить качество услуг.

— Задание архитекторам дает застройщик, он же оплачивает их труд. В конечном итоге, именно от «насмотренности», от уровня вкуса, широты взглядов девелопера зависит то, в какой форме будет утвержден архитектурный проект. Давайте попробуем оценить «архитектурно-градостроительный профессионализм» российских застройщиков. Может быть, это они недальновидными требованиями «подрезают» крылья творческого полета архитекторов? Чего не хватает нашим застройщикам для эффективного взаимодействия с архитекторами?

— У российских девелоперов есть два подхода к архитектуре. Первый — серийный, когда подбираются выверенные решения, которые уже доказали свою эффективность на других площадках. Второй — творческий, индивидуальный, для каждой конкретной территории. Конечно, второй подход требует больших ресурсов: необходимо грамотно сформулировать техническое задание для архитектурного бюро, глубоко и объективно оценить площадку. Логика движения проекта такова, что потенциал земельного участка и его местоположение формируют основу выбора класса будущего здания и, как следствие, архитектуры.

Что касается взаимодействия с бюро — сейчас далеко не все девелоперы способны выстраивать эффективную коммуникацию. Культура сотрудничества у нас только в процессе становления. На мой взгляд, в большинстве случаев главная трудность заключается в том, что у команды девелопера нет четкого видения конечного результата. Отсюда возникает несогласованность ожиданий конечных «пользователей» проекта: города, акционеров и потребителей. Поэтому очень важно еще на начальных этапах проектирования сформулировать четкий образ конечного результата и согласовать его с основными заказчиками.

— Многие архитекторы сетуют, что их повсеместно отодвинули от роли «главных строителей», а первую скрипку в градостроительстве и архитектуре теперь играют земельно-имущественные и товарно-денежные отношения. На ваш взгляд, в современных условиях в принципе возможно в полной мере вернуть архитектору эту утраченную роль? И требуется ли это на самом деле, или архитекторам имеет смысл просто принять новые реалии?

— Новая реальность такова, что шедевры, повторюсь, могут рождаться только в синергии девелопера, архитектора и города. Понятно, что все решают свои задачи. Однако мы все в одной лодке, и только в сотрудничестве можем добиться результата. Задача девелопера — найти компромисс: где-то пойти на сложное для себя решение, но при этом суметь привнести в облик города что-то новое и красивое, и при этом суметь заработать.

Нужно понимать, что архитектура — лишь одна из составляющих продаж, но не самый главный фактор, на основании которого покупатель делает выбор. Можно придумать красивую обертку, но не «дотянуть» содержание. Важно, чтобы проект обеспечивал не только красоту, но и безопасность и комфорт для жителей.

Беседовал Александр Русин

ДЕНЬГИ И НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЫШЛИ ИЗ МОДЫ — УСТАРЕЛИ

Почему новостройки дороже вторичных квартир

Качество девелопмента сейчас растет столь стремительно, что жилые комплексы, построенные всего 5–10 лет назад, порой кажутся морально устаревшими. Уже никого не удивляет, что строящееся жилье стоит дороже готового, предлагаемого на регулярном рынке. А ведь еще 6 лет назад «вторичка» была дороже! Специалисты портала «МИР КВАРТИР» подсчитали, какой ценовой разрыв установился сейчас в 70 городах России.

**Квадратный метр.** В 67 городах из рассмотренных 70 квадратный метр новостроек стоит дороже вторичного, в трех городах он дешевле.

Самая большая разница наблюдается в Астрахани, где метр нового жилья дороже вдвое (на 99,1%). Немалая разница отмечена в Череповце (49,9%), Новокузнецке (48,4%), Челябинске (45,7%) и Нижнем Тагиле (44,8%). Наименьший разрыв цены «квадрата» демонстрируют Ставрополь (3,2%), Калининград (3,2%), Симферополь (4,6%), Владимир (4,9%) и Улан-Удэ (7,1%).

**Срез по сибирским городам выглядит следующим образом.**

В Новосибирске средняя цена квадратного метра в новостройке — 163822 руб., на вторичке — 131788 руб. (разница — 24%). В Красноярске «первичный» квадратный метр в среднем обходится в 145405 руб., «вторичный» — 129084 руб. (разница — 12,6%). В Томске эти же два показателя выглядят так: 154301 руб./кв. м — первичный рынок, 119505 р./кв. м — вторичный рынок (отличие на 29,1%); в Кемерово — 144477 р./кв. м и 110381 р./кв. м соответственно (первичка дороже на 30,9%), в Новокузнецке — 143042 р./кв. м и 96374 р./кв. м (разница — сразу 48,4%), в Иркутске — 169391 р./кв. м и 138505 р./кв. м (разница 22,3%), в Барнауле — 148808 р./кв. м и 123782 р./кв. м (20,2%), в Омске — 151029 р./кв. м и 111513 р. кв./м (35,4%).

В Москве строящееся жилье дороже «вторички» на 16,3%, в Подмосковье — на 27,5%, в Санкт-Петербурге — на 24,3%.

В Махачкале, Грозном и Курске ситуация обратная, там новостройки стоят в среднем дешевле, чем квартиры регулярного рынка. В Махачкале — на целых 39,9%, в Грозном —

на 6,8%, в Курске — на 0,3%. «В Дагестане и Чечне большинство новостроек продается не через доленое строительство. Застройщик оформляет квартиры на себя и продает их как «вторичку». В то же время в республиках много недостроя, который в объявлениях заявляется как новостройки и предлагается по бросовым ценам», — объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР».

В среднем по стране новостройки, метр которых стоит 148 507 рублей, дороже «вторички», «квадрат» которых оценивается в 121 288 рублей, на 22,4%.

**Цена квартиры.** С ценой лота ситуация похожая: в 66 городах квартира в новостройке дороже вторичной, в четырех — наоборот. Наибольший разрыв в цене лота наблюдается все в тех же городах: в Астрахани (69,1%), Череповце (46,9%), Новокузнецке (46,8%), Челябинске (45%) и Нижнем Тагиле (44,3%). Наименьший — в Калининграде (1,9%), Симферополе (5,6%), Владимире (6,7%), Улан-Удэ (6,9%), Волжском (7%).

Объект в московской новостройке обойдется на 13,9% дороже, чем на «вторичке», в Московской области на 23,8%, в Петербурге — на 20,7%.

В Махачкале — наоборот, новая квартира будет стоить на 50,9% дешевле, чем жилье на регулярном рынке. В Грозном — на 11,5%, в Курске — на 5%, в Ставрополе — на 2,9%.

В среднем по российским крупным городам квартира в новостройке стоит на 17,7% дороже: 7 620 513 рублей на «первичке» против 6 472 441 рублей на «вторичке».

«Разгон стоимости новостроек начался в 2020 году с введением широкой программы льготной ипотеки. Еще в 2019 году «вторичка» стоила немного больше строящегося жилья, но уже в середине 2020 года метр новостроек оценивался дороже нее на 3,5%, в 2021 году — на 5,1%, в 2022 — на 16,7%, в 2023 — на 12,9%, в 2024 — на 18%. Сейчас уже все привыкли, что объекты в новых жилых комплексах намного дороже, чем на регулярном рынке, и не факт, что это положение дел теперь когда-либо изменится», — полагает Павел Луценко.

Источник — [www.mirkvartir.ru](http://www.mirkvartir.ru)

СТОЛИЦА ВСЕГДА ВЫИГРЫВАЕТ

В Москве выручка застройщиков растет, в Новосибирске — падает



**По расчетам Циан, которые приводят «Ведомости», в январе — июне на счета эскроу от продажи жилья в столице поступило 917,3 млрд руб., что на 13% больше, чем в первой половине прошлого года. В компании MACON, которая рассчитала доходы московских строителей от реализации всех типов недвижимости в жилых домах (квартир, паркингов, коммерческих помещений и т.д.), говорят об еще большем поступлении: 1,06 трлн руб. (+14%).**

Москва стала, по сути, единственным регионом из ТОП-10 по объемам строительства, где падение продаж не привело к снижению выручки у застройщиков.

В столице более высокая концентрация платежеспособных покупателей, пояснил тенденцию генеральный директор «Главстрой-Недвижимость» Алексей Гусев. Девелоперы нарастили доходы за счет увеличения стоимости квартир и смещения спроса в более дорогие сегменты, добавил руководитель Циан.Аналитики Алексей Попов. Директор по исследованиям MACON Ольга Змиевская подтвердила, что московские игроки строят в основном жилье бизнес- и премиум-классов, спрос на которое в меньшей степени зависит от ипотеки.

Средний чек сделки в Москве на данный момент превышает 20 млн руб., поэтому местный рынок, в отличие от регионов, менее чув-

ствителен к изменению ставок, согласен партнер компании Develika Петр Барсуков.

В целом из 80 регионов, где в первом полугодии велись продажи жилья по договорам участия в долеом строительстве, выручка застройщиков снизилась в 54 субъектах РФ.

Если говорить о регионах из ТОП-10, то, по информации MACON, наиболее заметно сократились доходы у девелоперов Краснодарского края (-44%, до 100,8 млрд руб.), Санкт-Петербурга (-32%, до 175,1 млрд руб.) и Новосибирской области (-32%, до 51,2 млрд руб.).

Управляющий партнер Юникей Айгуль Юсупова также напомнила, что в большинстве городов-миллионников рынок жилья был максимально зависим от массовой льготной ипотеки, свернутой в июле прошлого года. В том же Краснодарском крае, по ее словам, более 95% сделок проходило с ипотекой, из которых 60% — 70% — по льготным программам.

Динамика выручки застройщиков в целом соответствует продажам жилья, констатировали специалисты. По данным ДОМ.РФ, в I полугодии среди крупнейших регионов по объемам строительства больше всего спрос упал в Краснодарском крае (на 46%), Новосибирской (на 42%) и Свердловской (на 39%) областях.

Источник — EP3.PF

КОНСУЛЬТАНТ

Поход в баню — одно из самых любимых развлечений на даче. Главное в ней — это, конечно, тепло. Оно должно надежно и долго сохраняться в помещении. А значит, его нужно утеплить. Как это сделать, рассказывает руководитель техподдержки направления «Минеральная изоляция» ТЕХНОНИКОЛЬ Александр Колупаев:

«Температура в русской бане обычно составляет 45–65 °С, в хамаме — 40–45 °С, а в сауне достигает 90–110 °С. Это значительно выше, чем в доме и даже летом на улице. Поэтому теплообмен происходит быстрее: тепло активнее стремится покинуть помещение и выйти наружу. Чтобы этого избежать, нужно уделять большое внимание утеплению ограждающих конструкций. Кроме того, баня — место с повышенной влажностью, поэтому придется озадачиться и его защитой от воды и пара.

При утеплении бани, как и любого другого помещения, необходимо создать замкнутый тепловой контур. То есть установить теплоизоляцию во все ограждающие конструкции. Для потолков и стен подойдет, например, минеральная изоляция на основе каменной ваты или стекловолна. Это экологически безопасные и негорючие материалы, что особенно важно для места с высокой температурой.

ВАШ ВАРИАНТ

Есть несколько способов утепления изнутри отдельно стоящей на дачном участке бани. В первом случае теплоизоляция устанавливается к существующему основанию из бруса, бетонных блоков или кирпича. Для этого к нему крепится деревянный каркас, в котором располагается минеральная вата. Чтобы защитить от влаги и пара, ее обязательно закрывают пароизоляционным материалом. В бане с этой функцией отлично справляется фольга. Она, кстати, не только блокирует влагу, но и способствует лучшему сохранению тепла, отражая его внутрь и создавая эффект термоса. Также можно использовать специализированные пароизоляционные пленки для помещений с повышенной температурой и влажностью. В них предусмотре-

СОХРАНИТЕ СВОЙ ЖАР

Обзор решений для теплоизоляции бани



но несколько слоев алюминиевой фольги, армированной стеклосеткой, а также применяются добавки с низкой паропроницаемостью, что увеличивает их надежность.

Второй способ подразумевает строительство каркасной бани. При этом утеплитель размещается между стойками каркаса сразу при ее возведении. Такая конструкция быстро и просто монтируется. Для защиты от воды и пара также устанавливают фольгу или специализированные пленки.

Третий вариант, в отличие от двух первых, предусматривает использование минеральной изоляции, кашированной фольгой, — фольгированный слой к ней прикрепляют еще на производстве. Так что дополнительно устанавливать парозащиту не нужно, что сокращает время монтажа и трудозатраты. Применять кашированный материал можно как при возведении каркасной конструкции, так и при утеплении несущего основания.

ДЕЛАЙ РАЗ, ДЕЛАЙ ДВА...

Первый этап монтажа при любом варианте утепления бани — установка каркаса. Он может быть самонесущим (быть несущей сте-

ной строения) или примыкать к существующему основанию. В этом случае используют деревянный брус размером 50x50 мм. Стойки каркаса стен рекомендуются делать толщиной 50 или 100 мм, потолка — 100 мм.

В каркас враспор устанавливают минеральную изоляцию на основе стекловолна или каменную вату легких марок, так как материал не испытывает нагрузки в этой системе. При выборе стекловолна можно применять как плиты, так и рулоны. Последние позволяют сократить количество отходов при нарезке, так как их ширину легко подогнать под длину конструкции.

Минеральную изоляцию устанавливают враспор, слегка поджимая. За счет упругости она восстановит форму и плотно зафиксируется в обрешетке. Чтобы обеспечить такую возможность, расстояние между стойками каркаса должно быть меньше ширины утеплителя: на 10 мм — при использовании каменной ваты, на 10–15 мм — стекловолна.

При двухслойном утеплении материал монтируют с разбежкой швов — так, чтобы плиты верхнего слоя перекрывали стыки плит нижнего не менее чем на 100 мм. Для большей надежности можно сделать контрообрешетку, стойки которой расположены перпендикулярно основанию. Это позволит перекрыть деревянные элементы, обладающие более высокой теплопроводностью, и тем самым дополнительно снизить теплопотери.

Кашированную фольгой минеральную изоляцию при утеплении в несколько слоев устанавливают последней, так, чтобы фольга находилась с внутренней стороны помещения.

Минеральную вату без кашировки закрывают фольгированной пароизоляцией. Ее раскатывают горизонтально по периметру стен, начиная снизу, и фиксируют строительным степлером к каркасу. При этом верхний слой пленки должен заходить на нижний не менее чем на 100 мм.

Все соединения герметизируют самоклеящейся лентой. Для этого лучше выбирать широкий и металлизированный материал, который не боится жары. А вот бутил-каучуковые герметики для таких помещений не подходят — при высокой температуре они могут плавиться и терять свои свойства.

Для обшивки парной чаще всего применяют вагонку. Рейки для ее крепления размещают поверх пароизоляционного слоя. Важно расположить их вертикально, тогда избыточная влага не будет застаиваться и сможет стекать вниз, а древесина вовремя просохнет. Главное при монтаже — не повредить фольгу, иначе влага через отверстия будет проникать в конструкцию. Это снизит ее эффективность и срок службы.

БЕЗОПАСНЫЙ ЖАР

Баня — помещение с высокой температурой. Больше внимания при ее строительстве и дальнейшей эксплуатации следует уделить пожарной безопасности. Прежде всего, использовать правильно подобранные стройматериалы. Так, для утепления отлично подходит минеральная изоляция — она относится к негорючим материалам.

Особенно ответственно нужно относиться к изоляции печи и дымоходов. Они не должны соприкасаться с горючими элементами бани. Поэтому здесь необходима специальная огнезащитная продукция. Обычно это базальтовая вата, способная выдерживать очень высокие температуры.

Не менее важно грамотно провести работы по электрике. Рекомендуется применять специализированные термостойкие провода и кабель, а проводку и выключатели располагать вне парилки. Лампочки лучше устанавливать подальше от печи, их напряжение не должно превышать 12 В, мощность — 60 Вт. Кроме того, для них нужны термостойкие плафоны.

Самое главное для долгой и эффективной службы бани — качество работ. За их выполнением надо тщательно следить. Но если все сделано правильно, баня будет долго хранить тепло и радовать легким паром!»

Сибстройинформ

**СОБЫТИЕ**

Начало на стр. 1

**Заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов** подчеркнул высокую социальную значимость строительной профессии. Он напомнил, что в сфере строительства работает до 7 миллионов россиян, а с учетом смежных отраслей — намного больше; руками строителей возводятся десятки миллионов квадратных метров жилья, мосты и дороги, школы и поликлиники — всё то, что необходимо людям, улучшает повседневную жизнь, создает основу комфортной среды обитания и для нынешнего, и для следующих поколений. Вице-губернатор пожелал строителям счастья, благополучия и достойной оплаты их нелегкого труда.

**Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов** отметил, что на праздник в стенах строительного университета собрались и те, кто строит, и те, кто учит строить. По оценке министра, и у тех, и у других получается делать своё дело очень хорошо, о чем свидетельствует градостроительный «экстерьер» Новосибирска, с каждым годом становящийся лучше. «Посмотрите, какие красивые дома у нас строятся, как благоустраиваются общественные пространства. Это всё — ваша заслуга», — поблагодарил собравшихся Дмитрий Богомолов.

**Заместитель председателя Законодательного собрания Новосибирской области Иис Мамедов** поблагодарил ветеранов отрасли, всех строителей за тот обновленный облик, который обретают наши города — это результат их усилий, их каждодневного труда. Майис Мамедов выразил уверенность, что, имея столь мощный и профессиональный строительный комплекс, Новосибирск рано или поздно обязательно займет полноценное место «третьей столицы» — после Москвы и Санкт-Петербурга.

**Заместитель мэра Новосибирска, начальник Департамента строительства и архитектуры Евгений Улитко** напомнил: нынешний День строителя — юбилейный (праздник был учрежден руководством Советского Союза в 1955 году). Он выразил благодарность строителям за новые жилые дома, школы, детсады, объекты инфраструктуры. «То, что вы делаете — остается на века. Не сомневайтесь, и наши потомки скажут большое спасибо созидаателям, которые всё это создавали», — подчеркнул вице-мэр.

**Заместитель председателя Совета депутатов Новосибирска Антон Тыртышный** сообщил о солидном представительстве строительного сообщества в городском парламенте — 50 человек 15 по роду своей профессиональной деятельности связаны со стройкой. Строительство всегда играло главенствующую роль в истории Новосибирска; именно благодаря этому фактору развитие нашего города оказалось столь стремительным, полагает Антон Тыртышный («за 132 года Новосибирску во многом удалось сделать то, на что у Москвы ушло более 800 лет»). Заместитель председателя Совета депутатов Новосибирска сделал акцент на умении строителей продуктивно работать во времена даже самых жестких кризисов, и пожелал им сохранять этот важнейший навык — с тем, чтобы в конце концов общими усилиями сделать Новосибирск первым городом страны.

Отдавая должное заслугам ветеранов, Антон Тыртышный вручил благодарственное письмо от Совета депутатов Новосибирска председателю Совета ветеранов Союза строителей Новосибирской области Виктору Брацуноу.

От имени организаторов и генеральных партнеров праздничных торжеств к участникам события обратились **вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко** и **председатель правления Ассоциации профессиональных строителей Сибири Владимир Либрехт**.

**Максим Федорченко** напомнил об экономических условиях, в которых сегодня приходится работать строительному комплексу — в целом они, хотя учетная ставка ЦБ



# «УРОК ОПТИМИЗМА» — НА УЛИЦЕ И В ЗАЛЕ

## В Новосибирске отметили День строителя

РФ немного снизилась, остаются трудными: сжимается платежеспособный спрос на жилье, сокращаются лимиты финансирования бюджетных объектов. «А в трудные времена важно поддерживать друг друга», — подчеркнул Максим Федорченко. Такой поддержки, в частности, очень ждут и подрядные строительные компании, и застройщики — от государственного заказчика (при исполнении бюджетных контрактов), от банков (при проекте финансирования). Сегодня необходимо избежать формализма в этих процессах, убрать избыточные сложности и препятствия из процедуры — с тем, чтобы строительство не останавливалось, и все объекты вводились в срок и с нужным качеством.

Важно, что и на федеральном, и на региональном уровне успешно действуют структуры, последовательно отстаивающие профессиональные интересы строителей — в их числе Российский Союз строителей, Национальное объединение строителей, Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Региональный деловой клуб строителей, крупнейшие саморегулируемые организации (в частности, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области), а также недавно созданная экспертная Ассоциация развития инфраструктуры и девелопмента.

«Сегодня нужно объединиться и, возможно, выработать какие-то общие правила для подрядчиков, для создания комфортной современной городской среды», — подчеркнул вице-президент РСС.

По его оценке, строительное сообщество Новосибирской области отличает сплочен-

ность и высокий профессионализм — а это означает, что со всеми трудностями удастся успешно справиться.

«Спасибо строителям за профессиональное долголетие, за стойкость, — добавил своё слово в копилку поздравлений **Владимир Либрехт**. — Хочется пожелать вам хороших результатов выполняемой работы и большого задела на будущее».

**Президент СПО Строителей Сибирского региона Александр Савельев** отметил: нынешний кризис — далеко не первый, с которым приходится сталкиваться новосибирским строителям, и нет сомнений, что и он будет успешно преодолен. А для поддержания «антикризисного профессионализма» в среде молодежи Александр Савельев полушутливо рекомендовал ввести в образовательные программы новый предмет — «Строительный оптимизм»; скорее всего, знания по нему всегда будут актуальны и востребованы.

**Исполнительный директор Ассоциации «Новосибирские строители» Денис Себелев** пожелал строителям успешной и высокопрофессиональной реализации всех проектов, а **исполнительный директор недавно созданной в Новосибирске Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента (АРИД) Роман Берсон** отметил растущую культуру производства, которая была отмечена в ходе оценочных мероприятий конкурса «Лучшая строительная площадка», пожелав строителям укреплять свои достижения в данной сфере.

**Председатель Правления Новосибирского отделения Союза архитекторов России Петр Долнаков**, поздравляя собравшихся, указал на важность тесного взаимодействия архитекторов и строителей — как в производственных моментах, так и в ходе обучения и переподготовки кадров. Примером такого успешного взаимодействия на образовательной ниве Петр Долнаков назвал проект «АрхРеализация», воплощенный совместно с НГАСУ (Сибстрин) и позволивший выявить, по-настоящему реализовать творческий потенциал молодых архитекторов. Глава НОСАР пригласил коллег-строителей на фестиваль «Дни архитектуры», который состоится в последних числах августа в Новосибирске — это, по его убеждению, будет способствовать дальнейшему углублению сотрудничества.

**Ректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Юрий Сколубович** сообщил о высокой конкуренции за право учиться в вузе: в этом году на 740 бюджетных мест претендовало более 10 тысяч абитуриентов. По оценке ректора, растущей популярности строительных профессий во многом способствуют как ветераны отрасли, так и ныне работающие строители — привлекая молодежь богатым опытом достижений прошлого и современным применением новых технологий и материалов, высоким уровнем организации производства работ. Юрий Сколубович выразил глубокую признательность членам Попечительского Совета НГАСУ (Сибстрин), всем поддерживающим вуз организациям, благодаря которым материально-техническая часть универ-

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

Заказ от 26.08.2025.  
Сдано в печать 26.08.2025  
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: +7-999-463-47-88  
E-mail: sv97@mail.ru  
stroyvedomosti.ru

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

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 29.08.2025.

**СОБЫТИЕ**



ситета в последние годы существенно улучшилась — было обновлено 50 учебных аудиторий, 20 лабораторий, модернизировано оборудование актового зала, и т.п.

Член Попечительского совета НГАСУ (Сибстрин), депутат Законодательного собрания Новосибирской области, президент УК «Концерн Сибирь» Валерий Червов, со своей стороны, поблагодарил строительный вуз и его ректора за качественную подготовку инженерных кадров. Он также отметил высокое мастерство новосибирских строителей и, выразив обеспокоенность сегодняшним экономическим положением дел в отрасли, дал рекомендацию по выходу из кризиса: больше вкладывать в человека, прямо помогая потребительскому спросу — это позволит оживить не только строительство, но и целый ряд сопутствующих отраслей.

Председатель Совета ветеранов Союза строителей Новосибирской области Виктор Брацун поделился легендой, связанной с истоками Дня строителя: говорят, генеральный секретарь ЦК КПСС Никита Хрущев, побывав в 50-е годы прошлого столетия на строительстве Жигулевской ГЭС, остался под настолько глубоким впечатлением от грандиозности увиденного, что принял решение об установлении специального государственного праздника для профессионалов, способных создавать такие масштабные объекты.

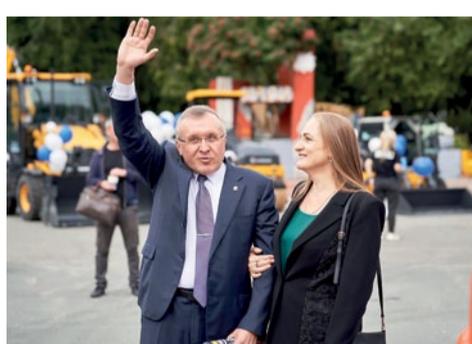
Виктор Брацун напомнил о трудовом героизме строителей в военные годы (когда в Новосибирск было экстренно эвакуировано несколько десятков оборонных предприятий и 120 тыс. работников, и нужно было спешно строить одновременно и производственную базу, и жилье, и социальные объекты), и во время восстановления после военной разрухи. Работать приходилось в тяжелейших условиях, без права на отпуск и практически без выходных, с минимальной механической, при жестком дефиците качественных стройматериалов — и тем не менее, все поставленные задачи были выполнены.



Председатель Совета ветеранов подчеркнул передовой характер труда строителей: какие бы проекты ни реализовывались в стране, любой проект, в первую очередь, дает работу строителям («надо увеличить поголовье скота — строим животноводческие комплексы, надо оздоровить население — строим больницы, и т.д.»). При этом строительное производство по природе своей всё равно остается некомфортным, трудным. Поздравляя коллег, Виктор Брацун выразил надежду, что, несмотря на эту имманентную трудность строительства, оно не потеряет интереса со стороны молодежи, и отрасль всегда будет иметь крепкую кадровую основу для выполнения своей высокой гуманистической миссии.

Также в рамках торжественного собрания прошли награждения победителей региональных конкурсов «Лучшее предприятие строительной отрасли Новосибирской области» и «Лучшая строительная площадка», вручены подарки ветеранам отрасли — от Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента и всех других профессиональных строительных объединений.

В этом году новосибирский День строителя вновь стал настоящим праздником для всей семьи. На площади перед НГАСУ была



подготовлена насыщенная развлекательно-познавательная программа: мастер-классы и игровые зоны, музыка разных жанров от живой кавер-группы и угощения, фотосессии от профессиональных фотографов, выставка строительной техники.

Здесь же прошло награждение коллективов компаний, состоялись подведение итогов конкурса детского творчества «Мы строим будущее!» во всех номинациях и розыгрыш ценных призов среди строителей.

Герои праздника получили возможность порадовать коллег своими творческими способностями. Этой возможностью, в частности, воспользовались сотрудник компании «Сибирский Гидромаш» Антон Розенков, исполнивший на большой сцене песню «Синяя вечность», и специалист Ассоциации строителей Юлиа Белых, блистательно выступившая с композицией «Город влюбленных людей».

А. Русинов  
Фото: Максим Ретивых, Ева Капс, Виктор Ботвинко

**КОНКУРСЫ**

# ПРОСНУЛСЯ — ПРИВЕДИ В ПОРЯДОК СВОЮ СТРОЙПЛОЩАДКУ

## Новосибирские застройщики посоревновались в культуре производства

Церемония награждения участников конкурса «Лучшая строительная площадка» состоялась 7 августа в рамках торжественного собрания по случаю Дня строителя в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете.

Лауреатами 2025 года стали строительные площадки жилых комплексов, которые возводят ООО «Урбан Строй», ООО «Меридиан» и ООО «Ситистрой».

Торжественную церемонию награждения победителей провели начальник инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области Евгений Спиринов, координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе, президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко, председатель правления Ассоциации профессиональных строителей Сибири Владимир Либрехт, президент СРО Строителей Сибирского региона Александр Савельев, исполнительный директор Ассоциации «Новосибирские строители» Денис Себелев, исполнительный директор Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента Роман Берсон.

Напомним, конкурс «Лучшая строительная площадка» проводится совместно инспекцией государственного строительного надзора Новосибирской области, Общественным советом при инспекции Государственного строительного надзора Новосибирской области и Ассоциацией «Национальное объединение строителей» уже в третий раз.

К участию были приглашены строительные организации Новосибирской области независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, которые представляют объекты капитального строительства со степенью строительной готовности не менее 30%. Обязательные исходные условия для участников конкурса — отсутствие летальных случаев, травматизма, поврежденных действующих инженерных сетей, пожаров на строительном объекте, соответствие стройплощадки утвержденному строительному генеральному плану, наличие действующих разрешительных документов и членства в саморегулируемой организации.

Ключевая цель конкурса — определить и поощрить строительные организации, которые на высоком уровне обеспечивают соблюдение требований безопасности при строительстве и повышают культуру строительного производства, распространить лучшие практики среди других строительных организаций и сформировать позитивный имидж застройщиков и подрядчиков Новосибирской области.

В этом году на конкурс было заявлено восемь строительных площадок: ЖК «Зелёный город» в Октябрьском, квартал-парк «Биография» в Дзержинском, гостиничные комплексы «Тайм-парк» и «GAGARIN CITY» в Заельцовском районах, ЖК «Базилик» в Краснообске, жилые комплексы «Семей-



ный квартал» и «Легендарный Северный» в Кировском и «Салют» в Ленинском районах Новосибирска.

В составе экспертной группы работали заместитель начальника инспекции Государственного строительного надзора Новосибирской области Артём Гончаров, ведущий специалист отдела строительного контроля Игорь Штакельберг и специалист по мониторингу и контролю договоров Борис Чернов (Ассоциация строительных организаций Новосибирской области), представители других региональных саморегулируемых организаций в сфере строительства. В работе конкурсной комиссии также принял участие исполнительный директор Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента Роман Берсон.

В течение двух дней эксперты посетили строительные площадки и оценили участников по ряду критериев. Баллы присваивались за соответствие нормативным требованиям и наличие щитов с информацией об объекте строительства, схем движения транспорта, дорожных знаков и указателей. Также отслеживались работа пункта мойки колёс, состояние внутриплощадочных дорог, складирование и хранение материалов, соблюдение экологических требований при производстве работ, состояние охраны труда, электро- и пожаробезопасность, эксплуатация грузоподъемных машин и механизмов. Оценки выставляли за санитарное состояние

стройплощадки и прилегающей территории, состояние бытовых и подсобных помещений, наличие аптечек.

Эксперты подчеркнули, что на большинстве строительных площадок, которые стали участниками конкурса, подрядчики стремятся соблюдать требования безопасности при строительстве и культуру строительного производства.

Как подчеркнули члены экспертной группы, каждая строительная компания, каждый объект — участник конкурса — это труд конкретных застройщиков, их вклад в развитие Новосибирска, его будущее. Удерживать интерес к профессиональному состязанию в течение трёх лет непросто, тем не менее, каждый год на конкурс заявляются новые строительные площадки. А значит, есть интерес, здоровая конкуренция и желание улучшить качество труда каждого строителя на объекте.

По итогам оценок, лауреатом первой степени и победителем конкурса стал ООО «Урбан Строй», площадка ЖК «Базилик» в посёлке Краснообск. Награда была вручена директору ООО «Урбан Строй» Константину Мурашкину.

Лауреатом второй степени конкурса стало ООО «Меридиан», площадка ЖК «Зелёный город» в Октябрьском районе Новоси-



ска. Награда вручена заместителю директору ООО «Меридиан» Александру Короткову.

Лауреат третьей степени конкурса — площадка ЖК «GAGARIN CITY» в Заельцовском районе Новосибирска. Застройщик ООО «Ситистрой». Награду получил заместитель директора технического заказчика — ООО «Градиент» Денис Цекарь.

Организаторы поблагодарили всех участников конкурса и лауреатов, пожелав им сил, успехов и новых идей.

*По материалам Госстройнадзора Новосибирской области*

# НАГРАДИЛИ ЗА СТАБИЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

## Названы лучшие предприятия стройкомплекса

В ходе торжеств по случаю Дня строителя 7 августа Министерство строительства Новосибирской области наградило компании, которые стали победителями конкурса среди предприятий строительной отрасли Новосибирской области по итогам работы 2024 года.

Министр строительства региона Дмитрий Богомолов отметил, что несмотря на экономические сложности, строительная отрасль региона по-прежнему показывает стабильные результаты благодаря созданному в прошлые годы заделу.

«По итогам прошлого года в регионе было введено в эксплуатацию 2,5 млн квадратных метров жилья, построено более 50 объектов социальной инфраструктуры и домов для льготников региона — детей-сирот и работников бюджетной сферы. Такой результат — общий показатель работы строителей — тех, кто творчески подходит к своему делу, не пасуя перед трудностями. Сегодня мы поздравляем лучшие предприятия строительной отрасли, которые получили наиболее эффективные показатели в сфере строительства, проектирования и промышленности



строительных материалов Новосибирской области по итогам работы в 2024 году», — подчеркнул Дмитрий Богомолов.

Министр также отметил, что интерес к конкурсу стабильно высокий. В этом году за победу боролись 18 предприятий стройкомплекса Новосибирской области. Победителям были вручены дипломы Правительства Новосибирской области в рамках празднования Дня строителя-2025.



По итогам рассмотрения заявок победителями в номинациях признаны:

- «Лучшее предприятие строительных материалов в Новосибирской области 2024 года»:
  - ООО «ЗСМ 7»;
  - ООО Кирпичный завод «ЛИКОЛОР»;
  - АО Искитимцемент.
- «Лучшая строительно-монтажная организация в Новосибирской области 2024 года»:
  - ООО СК «НИКО»;



- ООО «КОРОНА»;
- АО «Бердский строительный трест»;
- ООО СГ «Меридиан».

- «Лучшая проектная организация в Новосибирской области 2024 года»:
  - ООО «Фесан»;
  - ООО «СИАСК».

*Минстрой Новосибирской области*