



СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ: ОБНАРУЖЕНА УЯЗВИМОСТЬ

В Большом зале Правительства Новосибирской области состоялось расширенное заседание комиссии Общественной палаты НСО по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса на тему «Актуальные вопросы управления многоквартирными домами. Взаимодействие с органами надзора и обеспечение защиты прав граждан»

Помимо руководителей управляющих компаний, представителей собственников жилья и экспертов комиссии, в событии приняли участие председатель комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Российской Федерации Галина Дзюба, вице-губернатор Новосибирской области Олег Клемешов, заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Евгений Ольховиков, руководитель департамента по тарифам Новосибирской области Гарей Асмодьяров, руководитель Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Александр Полищук, старший прокурор отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и природоохранного законодательства прокуратуры Новосибирской области Денис Снегур, заместитель руководителя контрольно-следственного отдела регионального управления Следственного комитета России Михаил Кольцов, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Иван Пархоменко, член Комитета по строительству, ЖКК и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области Дмитрий Козловский, председатель Новосибирского област-

Что происходит на рынке управления многоквартирными домами



ного отделения «ОПОРЫ РОССИИ» Игорь Салов.

На повестку были вынесены вопросы легитимности протоколов голосования собственников жилья по выбору управляющих компаний, ведения актуального реестра собственников, формирования тарифов оплаты содержания МКД в случаях отсутствия соответствующих тарифных решений, утвержденных большинством собственников, а также

совершенствования системы управления МКД.

Модератором заседания выступил **председатель комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федорченко.**

Во вступительном слове он подчеркнул, что главной задачей управ-

ляющих компаний и всех задействованных в эксплуатации жилья органов и структур является обеспечение комфортного и безопасного проживания граждан, и именно на наиболее успешное решение этой задачи должны быть направлены все предложения по совершенствованию регулирующих механизмов в данной сфере.

Окончание на стр. 2–3

В НОМЕРЕ:

▶ **ПЕРЕСЕЛЕНИЕ:
ВЧЕРА, СЕГОДНЯ,
ЗАВТРА**
Аварийное жилье
в динамике

Стр. 3

▶ **ПО ИНИЦИАТИВЕ
ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ**
Практика подготовки
проектов КРТ

Стр. 4

▶ **ПЛАТИ И СМОТРИ**
О компетенции
государственных
заказчиков

Стр. 5

▶ **ТРУДНО,
ЕЩЕ ТРУДНЕЙ**
Стройка
в «экономике
дисбалансов»

Стр. 6

▶ **НЕТ ИНТЕРЕСА
И ЦЕЛИ**
О причинах
кадрового дефицита

Стр. 7

▶ **МОЛОДЕЖЬ,
ЗАДЕРЖИСЬ**
Как сделать
провинцию
привлекательнее

Стр. 11



АКТУАЛЬНО

«ЗОЛОТОЕ ВРЕМЯ» В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗАКОНЧИЛОСЬ

Страна требует золото обратно

О новых мерах господдержки девелоперских компаний можно будет говорить только после снижения инфляции и ключевой ставки ЦБ. Такое мнение в эфире канала «Россия 24» высказал заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин.

По оценке замглавы Минстроя, объекты, чей ввод запланирован на 2024–2025 годы, опасений не вызывают. Их распроданность уже превышает 60%.

Ранее Никита Сташишин принял участие в Domclick Digital Forum. Там он заявил, что говорить о новых мерах господдержки можно только после снижения инфляции и ключевой ставки ЦБ. Действующие сегодня меры поддержки, по его мнению, максимальны. А самым идеальным для рынка была бы рыночная ипотека по доступной ставке. «Мы просто тогда смогли бы перенаправить колоссальный объем средств, который сегодня тратится государством на субсидирование ипотеки, на инфраструктуру и оптимизацию инвестиционной себестоимости застройщиков», — пояснил замминистра.

Никита Сташишин также обратил внимание на риски применения рассрочек при продаже жилья на рынке новостроек, поскольку они, с точки зрения обслуживания кредитов, взятых в рамках проектного финансирования, становятся для застройщика недешевыми.

Чиновник сообщил, что Минстрой совместно с коллегами из Правительства и Банка России прорабатывает вопрос применения таких рассрочек. «Здесь должны быть гарантии, — подчеркнул он, — что и человек останется при квартире, и застройщик получит все денежные средства после передачи объекта».

Отдельно Никита Сташишин обратился к девелоперским компаниям. «Коллеги-застройщики, у вас были замечательные четыре года, «золотое время» в жилищном строительстве, — напомнил замминистра. — Мы очень аккуратно и сбалансированно подошли к тем вещам, которые вы делали. Страна и государство помогли вам. Ответьте тем же стране и государству».

По материалам ЕРЗ

И СОБСТВЕННЫЙ ДОМ КАК «ПОСЛЕДНИЙ ВАГОН»

Доля ИЖС в «Семейной ипотеке»
увеличилась в 4,5 раза

Банк ДОМ.РФ проанализировал изменение структуры «Семейной ипотеки» с момента коррекции ее условий. Доля ИЖС в ней увеличилась в 4,5 раза.

По подсчетам аналитиков Банка ДОМ.РФ, 70% льготных ипотечных кредитов в июле-ноябре 2024 выдано на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). За тот же период 2023 года доля таких займов составляла лишь 15%.

Банк ДОМ.РФ начал принимать заявки на «Семейную ипотеку» по новым правилам 10 июля. Напомним, что по новым условиям «Семейной ипотеки» льготный кредит на покупку квартир имеют право оформить семьи с ребенком до 6 лет во всех регионах России.

Семьи с двумя и более несовершеннолетними детьми также имеют право на ИЖС с эскроу по всей территории России и на покупку квартир в 35 регионах, утвержденных Минфином России, а также в городах с численностью населения до 50 тыс. человек.

Самые большие объемы выдачи «Семейной ипотеки» на ИЖС после ее модерниза-

ции отмечены в Подмоскowie (2,5 млрд руб.), Краснодарском крае (2 млрд руб.), Республике Татарстан (1,2 млрд руб.) и Башкортостане (около 1 млрд руб.).

Среди регионов с существенным объемом ИЖК в рамках льготной программы также Ленинградская (порядка 800 млн руб.), Ростовская (около 750 млн руб.), Тюменская (600 млн руб.), Самарская (600 млн руб.), Нижегородская (500 млн руб.) и Свердловская (около 400 млн руб.) области.

Заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков подчеркнул, что по новым условиям «Семейной ипотеки» льготный кредит на строительство дома можно взять вне зависимости от региона проживания и возраста детей при условии использования безопасного механизма эскроу. «Это позволило стимулировать спрос на ИЖС, — отметил он. — После изменения условий доля частных домов в структуре госпрограммы увеличилась в 4,5 раза, а количество таких кредитов — более чем в 1,5 раза».

По материалам ЕРЗ

Начало на стр. 1

Галина Дзюба указала на особую социальную ответственность бизнеса, занимающегося эксплуатацией жилья. Она напомнила, что Общественная палата РФ собирает и обобщает лучшие бизнес-практики по всей России, в том числе и связанные с управлением МКД. «Безусловно, главное — выбрать тот вариант, который наилучшим образом защищает интересы граждан», — отметила Галина Дзюба.

К этим словам присоединился **Олег Клемешов**. Он подчеркнул: несмотря на то, что сфера ЖКХ и управления МКД содержит немало проблемных вопросов, благодаря площадкам для диалога, создаваемым, в том числе, усилиями комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса, эти вопросы могут находить и уже находят конструктивные пути решения.

«ПОЗИЦИЯ ГЖИ ПОДДЕРЖАНА В 95% СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ»

Александр Полищук рассказал о функционировании ГЖИ. Ее цель совпадает с уже упомянутой целью работы всего жилищно-коммунального комплекса: создание комфортных и безопасных условий проживания для граждан. По словам Александра Полищука, ГЖИ в границах своих полномочий участвует во всех ответственных направлениях работы ЖКК, от разворота систем централизованного теплоснабжения до борьбы с соսульками и наледью.

Выражая позицию по вопросу об отсуствии легитимности протоколов голосования собственников МКД, Александр Полищук отметил, что в этом разрезе из более чем 16 тысяч новосибирских многоквартирных домов в период 2020–2022 гг. «проблемными» являлись лишь 49. Тем не менее, по его словам, для решения проблемы были откорректированы внутренние регламенты ГЖИ. В результате, по сведениям главы инспекции, к настоящему времени число проблемных МКД сократилось до 18. «Позиция ГЖИ поддержана в 95% судебных решений», — добавил Александр Полищук.

Как подчеркнул глава региональной ГЖИ, для окончательного искоренения проблемы инспекция дважды, в 2022 и 2024 гг., вносила свои предложения в Законодательное собрание НСО, но их отклонили. Теперь продвигать инициативу решено через Общественную палату РФ. В чем ее суть? Александр Полищук напомнил о законе от 4 августа 2023 г. № 434-ФЗ «О внесении изменений в ст. 162 Жилищного кодекса РФ», согласно которому собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора или изменения способа управления многоквартирным домом. «Предлагается этот пункт дополнить следующими строками: «Внести в основания для такого отказа ранее установленного срока случаи установления уполномоченным органом власти двух и более нарушений требований, предъявляемых к содержанию и управлению МКД», — сообщил Александр Полищук. По его убеждению, указанное дополнение никак не ограничит права собственников.

По вопросу обязательной актуализации реестра собственников Александр Полищук напомнил, что у каждого собственника есть право запросить актуальный реестр собственников для проведения Общего собрания. «А на управляющие компании возложена обязанность по ведению (реестра) — это относится к лицензионным требованиям. Соблюдение таких требований — обязанность каждой управляющей компании», — подчеркнул глава ГЖИ.

Касаясь установления муниципальных тарифов, Александр Полищук сообщил, что, в отличие от тарифа на коммунальные услуги, тарифы на содержание жилых помещений не подлежат государственному регулированию и устанавливаются по соглашению сторон. При этом договоры управления, содержащие условие о применении муниципального тарифа или индексации тарифа, если на годовом собрании собственниками решение об утверждении тарифа не принято — позволяют управляющей организации применять муниципальный тариф.

АГРЕССИЯ НЕЗАКОННА, НО ОНА РАБОТАЕТ

Об обращении в комиссию Общественной палаты Новосибирской области по вопросу недопущения нарушений прав собственников и нормализации ситуации на рынке управления МКД сделал сообщение **руководитель УК «Квадис» Александр Захаров**.

По его оценке, не только в Новосибирске, но и во многих других крупных городах страны (в числе которых Екатеринбург, Омск, Красноярск, Самара, Санкт-Петербург и Москва) сегодня назревает недопустимая ситуация в сфере управления МКД. Ее создают некоторые новые управляющие компании «с номинальными» учредителями, с директорами, не имеющими нужной квалификации, опыта и т.п. — которые, тем не менее, получают квалификационные аттестаты и лицензию на ведение своей деятельности, а с ней — и возможность выходить на рынок управления МКД. Делают они это агрессивно, совершенно не учитывая мнение собственников квартир. Причем эти «напористые УК» почему-то располагают всеми свежими данными о собственниках — в отличие от добросовестных УК, которым доступ к информации из Росреестра законодательно закрыт

Собственник квартиры и председатель Совета дома на улице Железнодорожной Руслан Густокашин поделился похожей проблемой: создать здесь ТСЖ у собственников тоже не получилось, поскольку с той же периодичностью, что и протоколы об инициативе создания ТСЖ, управляющая компания сдает в ГЖИ фальсифицированные протоколы, свидетельствующие об обратном — якобы жители «голосуют за УК». «Мы оспариваем протоколы, но это не приносит результатов. Полиция возбуждает дела по статье о подделке официальных документов, но они не получают хода — не могут найти, кто именно подделывает», — поделился деталями Руслан Густокашин. По его словам, поскольку проблема эта распространена достаточно широко, совместно с депутатами Горсовета сейчас готовятся предложения по внесению изменений в законодательство для решения этой проблемы.

лов в официальных профильных информационных системах.

НУЖЕН МЕХАНИЗМ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ КВОРУМА

Собственник квартиры в доме Дуся Ковальчук, 238 Светлана Букина подчеркнула, что она — активный сторонник именно «электронных голосований» на платформе ГИС ЖКХ, и такую форму нужно продвигать и популяризовать на всех уровнях.

Светлана Букина напомнила о том, что сегодня ГЖИ вправе принимать бумажные протоколы только у действующей управляющей организации, либо у той, которая на управление претендует. «Как видим, собственников из этого процесса вообще исключили», — указала она.

СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ: Что происходит на рынке управления многоквартирными домами

(что порождает коллизию, когда ГЖИ вправе требовать от УК актуальный реестр собственников помещений, а УК не может его предоставить, не имея полномочий для ведения такого реестра).

Далее, эти новые агрессивные УК массово сдают в ГЖИ протоколы собраний собственников МКД (содержащие инициативу о смене управляющей компании). Составляются эти протоколы без участия собственников, но с соблюдением всех формальных требований, и ГЖИ протоколы принимает, вынося решение приостановке деятельности (по управлению МКД текущим лицензиатом), если за 10-дневный срок от текущего лицензиата не поступило иных сведений.

Как уточнил Александр Захаров, упомянутые протоколы размещаются в ГИС ЖКХ — и собственники узнают о своих якобы принятых решениях уже постфактум, через портал ГИС ЖКХ и приложение «Госуслуги.Дом». И в этом случае у них даже не остается времени отреагировать: уже со следующего месяца на управление их домом заходит новая УК, за которую они на самом деле не голосовали и о которой ничего не знают. Для решения данной проблемы Александр Захаров предложил специальным постановлением регионального правительства ограничить варианты смены УК и способа управления МКД, разрешив осуществлять их через портал ГИС ЖКХ, либо иные аккредитованные площадки и сервисы. Новосибирская область могла бы стать пилотным регионом по применению такого инструмента недопущения на рынок недобросовестных управляющих компаний.

Как отметил Александр Захаров, уже сейчас ГЖИ может следить за исполнением действующего законодательства в протоколах — как полученных в бумажном виде, так поступающих через интернет-сервисы. Это можно делать на основании уже упомянутого Александром Полищуком закона от 4 августа 2023 г. № 434-ФЗ «О внесении изменений в ст. 162 Жилищного кодекса РФ». «Но такая практика сегодня не работает, — посетовал Александр Захаров.

Необходимо также внести уточнения или пояснения в приказ Минстроя РФ от 25.12.2015 № 938-пр — тогда ГЖИ уже сейчас сможет оценивать протоколы в рамках указанной статьи и уменьшить напряженность среди собственников. Данные инициативы, по мнению Александра Захарова, помогут повысить прозрачность проведения общих собраний собственников и ускорить их освоение входящих в нацпроект «Цифровая экономика» сервисов ГИС ЖКХ и приложения «Госуслуги.Дом» — за которыми будущее.

«БИТВА ПРОТОКОЛОВ»

В ходе расширенного заседания комиссии Общественной палаты были заслушаны выступления нескольких представителей собственников жилья.

Так, **собственник квартиры в доме на ул. Некрасова (ЖК «Огни Сибири») Екатерина Абраменко** рассказала о борьбе жителей с недобросовестными УК. По ее информации, со 2 декабря 2021 года на доме сменилось 4 УК, прошло 7 голосований, и все — подложные, без реального участия собственников. Попытка создать ТСЖ не удалась: товарищество не включают в реестр лицензий. Между тем, одна из управляющих компаний в буквальном смысле навязывает себя собственникам, устанавливает высокие тарифы, не выполняет часть своих обязательств, и собственники ничего не могут с этим сделать — ни через ГЖИ, ни через суд. Екатерина Абраменко обратилась к Общественной палате за помощью в этой ситуации.



Вместе с тем, Руслан Густокашин предположил, что у ГЖИ и сейчас в целом достаточно полномочий для воспрепятствования подделке протоколов общих собраний собственников — однако здесь нужно, чтобы ГЖИ не только исполняла свои прямые обязанности (это она делает исправно), но и пользовалась теми правами, которые ей сегодня предоставляет закон. «Мы поинтересовались, как в аналогичной ситуации действует ГЖИ в таких городах, как Самара, Пермь, Санкт-Петербург, Краснодар, Ханты-Мансийск. Так вот, там ГЖИ практикует прием от жителей прямых заявлений о том, что они не участвовали в голосовании. В Новосибирске такой подход, к сожалению, не практикуется», — отметил собственник жилья.

Руслан Густокашин предложил Государственной жилищной инспекции шире использовать свое право, не объявляя фальсифицированные протоколы ничтожными, тем не менее (основываясь на заявлениях собственников) не давать им хода, препятствуя намерению недобросовестных УК добиваться смелее управляющей организации в свою пользу. Также он предложил ускорить выход разъяснений и подзаконных актов к уже дважды упомянутому предыдущими выступлениями федеральному закону от 4 августа 2023 г. № 434-ФЗ — поскольку, как объяснили Руслану Густокашину в ГЖИ, без этого закон «фактически не действует».

И еще одно предложение — урегулировать противоречия между электронным и бумажным протоколами. Сейчас недобросовестная УК вправе, при наличии электронного протокола, внести свой бумажный протокол, который оспаривает результаты электронного. Как итог, «электронное голосование» не спасает. Чтобы преодолеть коллизию, возможно, следует законодательно утвердить приоритет результатов электронных протоко-

Пока «жива» система бумажных протоколов, необходимо создать механизмы, препятствующие достижению неблагоприятных целей тех людей и компаний, которые протоколы фальсифицируют. Первое предложение здесь: при передаче протокола в ГЖИ обязать субъекта управления предоставлять нотариально заверенную доверенность от инициатора собрания на предоставление полномочий на передачу в ГЖИ соответствующего протокола. Важно, чтобы в доверенности были указаны реквизиты конкретного протокола.

Если доверенность отсутствует, то инициатор собрания, если инициатором был собственник, должен лично присутствовать при передаче бумажного протокола в ГЖИ.

Для случаев, когда бумажные протоколы приходится принимать и без доверенности, и без личного присутствия инициатора собрания, в системе ГИС ЖКХ необходимо предусмотреть возможность для ГЖИ связаться с инициатором в целях уточнения всех необходимых сведений.

И, конечно, если в результате общения с «инициатором собрания» ГЖИ выяснит, что никакого собрания не было, а протокол фальсифицирован — ГЖИ должна иметь в своем распоряжении упрощенный порядок признания протокола недействительным.

Если же инициатор подтверждает факт общего собрания — необходим механизм для подтверждения кворума на собрании, который тоже должен быть встроен в ГИС ЖКХ и доступен для инспекторов ГЖИ.

До уровня судебных споров должны доходить только протоколы, которым ГЖИ провела описанную выше двухуровневую верификацию.

Учредитель УК «Квадис» и УК «Нарымский квартал» Максим Коновалов поделился собственным негативным опытом, когда в недавнем прошлом собственники 200 тыс. кв.

ЖКХ

метров жилья, находящегося под управлением его компаний, одновременно (сами того не зная) подали в ГЖИ протоколы общих собраний о смене УК. Он также отметил по-разному умение мошенников находить и использовать актуальные базы данных.

По оценке Максима Коновалова, сегодня есть четкий социальный запрос на отказ от бумажных бюллетеней и полный переход на электронное голосование.

Для реализации этого запроса необходима популяризация такого способа волеизъявления и повышение цифровой грамотности населения. Максим Коновалов предложил в этих целях проводить обучающие семинары для жителей — это можно делать на базе районных администраций. Как заинтересованный представитель бизнеса Максим Коновалов выразил готовность содействовать данной работе.

са будут учтены, и права части жителей окажутся нарушенными.

Заместитель руководителя контрольно-следственного отдела регионального управления Следственного комитета России Михаил Кольцов выразил готовность к совместной работе для предотвращения нарушений прав граждан в сфере управления эксплуатацией жилья. При этом он предупредил, что в перспективе внимание Следственного комитета к этой теме будет только расти — потому что нарушений выявляется очень много, а в ходе открываемых уголовных дел расследование часто обнаруживает вину управляющих компаний. И не только к этой теме; по словам Михаила Кольцова, Следком намерен пристальнее наблюдать в целом за сферой ЖКХ (включая направления расселения аварийного жилья и другие). «Проблему нужно решать комплексно», — указал он.

Максим Федорченко предложил ввести механизм, обеспечивающий презумпцию невиновности для добросовестных УК — например, штраф на УК не накладывается, если УК предоставила сведения о направленных собственникам запросах в целях актуализации реестра. «Штрафы за невыполнение требования, которое они объективно не в состоянии выполнить, добросовестным УК также приходится платить из средств, собранных с граждан», — напомнил Максим Федорченко.

Александр Полищук ответил, что ГЖИ в любом случае будет работать в рамках действующего законодательства — если в нем будет прописана возможность для УК избежать штрафа при соблюдении таких условий — значит, она будет реализована. Кроме того, как подчеркнул глава ГЖИ Новосибирской области, инспекция «вначале выдает

для типовых пяти- и десятиэтажных домов, и формировался фактически по самой нижней планке. «Это же ваша работа с собственниками. По результатам регулярного осмотра состояния домов вы должны формировать перечень необходимых работ для каждого здания индивидуально, и доносить реальную стоимость этих работ до собственников. И надо понимать: муниципальный тарифом вы стоимость таких работ в большинстве случаев не покроете», — предупредил вице-губернатор.

Этот послы поддержала и **Галина Дзюба**: на муниципальных тарифах бизнес управляющих компаний в большинстве случаев попросту не выживет. По ее информации, сейчас в профильном комитете Госдумы РФ предварительно прорабатывается «укрупненная тарифная сетка» платы за содержание жилых помещений (условно: тариф «эконом»,

ОБНАРУЖЕНА УЯЗВИМОСТЬ

РОЛЬ «КОМПЕТЕНТНЫХ ОРГАНОВ»

Опыт Красноярска в решении проблемы легитимности протоколов общих собраний собственников жилья поделится **директор УК «Платформа» Алена Ткачук**.

По ее сведениям, Красноярску удалось добиться успехов на этой ниве за счет совместной работы на основе трехстороннего соглашения Службы строительного надзора (она выполняет функции ГЖИ), Прокуратуры Красноярского края и Главного управления МВД России по Красноярскому краю. По заявлением жителей Прокуратура организует проверки легитимности протоколов и дает соответствующие предписания Службе стройнадзора; как результат, к управлению МКД допускаются добросовестные компании.

Для повышения прозрачности в сфере управления МКД Алена Ткачук предложила обеспечить публичную доступность протоколов общих собраний собственников в системе ГИС ЖКХ.

Старший прокурор отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и природоохранного законодательства прокуратуры Новосибирской области Денис Снегур сообщил, что в Новосибирской области намерены воспользоваться опытом Красноярского края в части трехстороннего сотрудничества ГЖИ, Прокуратуры и ГУ МВД по НСО. По словам Дениса Снегура, правоохранительные органы региона достаточно пристально следят за обеспечением гарантий легитимности официальных документов, по фактам подделок возбуждаются уголовные дела. Денис Снегур подчеркнул высокую социальную ответственность деятельности по управлению МКД, в связи с чем все принимаемые в данной сфере решения должны быть тщательно выверены. Так, поддерживая в целом перспективность полного перехода на электронное голосование собственников жилья, старший прокурор предупредил о сохраняющейся недоступности цифровых сервисов для многих представителей старшего поколения, что делает необходимым сохранение «бумажного варианта» взаимодействия жителей, УК и надзорных органов. В противном случае возникает риск, что не все голо-

Михаил Кольцов выразил пожелание чаще проводить подобные заседания.

Галина Дзюба поддержала мысль о необходимости комплексного решения проблемы, высказалась за повышение культуры в отрасли и ее скорейшую полную цифровизацию.

Также она рекомендовала все предложения по совершенствованию управления МКД направлять в Экспертный совет при Комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ.

УК И АКТУАЛЬНЫЕ РЕЕСТРЫ СОБСТВЕННИКОВ — «АХИЛЛЕС И ЧЕРЕПАХА»?

На ведении актуального реестра собственников жилья остановился **директор УК «Приоритет-НСК» Владимир Булычев**. Он отметил целый ряд коллизий в этой сфере, начиная от неопределенности самого понятия «актуального реестра» и заканчивая сохраняющейся невозможностью для УК получить соответствующие свежие данные из Управления Росреестра. Да, УК вправе запрашивать соответствующие данные у граждан, но граждане, во-первых, вправе не отвечать на эти запросы, а во-вторых, могут быть физически труднодоступны (часто собственники новых, да и многих старых квартир в них не проживают, постоянно находясь в других регионах и даже странах). Владимир Булычев предложил активнее привлекать к ответственности тех, кто нелегально собирает и продает актуальные базы данных, в т.ч. по собственникам жилья.

Максим Федорченко согласился, что противоречия сохраняются. УК, во-первых, не вправе получать актуальные данные из Росреестра; во-вторых, непонятен сам статус «актуальности». Ведь даже «добыть» тем или иным способом свежие данные, УК не может знать, сколь долго они сохраняют реальную актуальность — в любой момент может пройти новая сделка с недвижимостью из полученной базы, и в тот же момент информация устареет. При этом ГЖИ вправе штрафовать УК за «неактуальный реестр» (сумма штрафа — 300 тыс. р., и накладывать его могут неоднократно).

предостережение, и лишь потом — предписание». Глава ГЖИ порекомендовал руководителям УК «не накапливать зло» и все проблемные моменты стараться решить в режиме конструктивного диалога.

Денис Снегур предложил отдельно обсудить вопрос обоснованности штрафов за «неактуальные реестры» с целью возможной выработки предложений по корректировке действующей законодательной и нормативной базы.

БЛЕСК И НИЦЕТА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ТАРИФОВ

Вопрос формирования тарифов, обеспечивающих надлежащее содержание МКД в случаях, когда собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, осветил **заместитель директора ООО «СибПраво» Владимир Рязанов**.

По его сведениям, ГЖИ до сих пор штрафует УК за применение «муниципальных тарифов» в отсутствие тарифов, утвержденных в установленный срок собственниками, основываясь на решении Верховного суда 2017 года, где говорится, что «УК не вправе принимать такие решения в одностороннем порядке».

Владимир Рязанов подчеркнул: сегодня подобное решение никак нельзя считать «односторонним».

Он предложил Общественной палате совместно с Минстроем России окончательно разрешить этот вопрос — возможно, путем подготовки какого-то разъяснительного письма или, лучше, директивного документа.

Руководитель департамента по тарифам Новосибирской области Гарей Асמודьяров подчеркнул, что в любом случае МКД не может нормально существовать без утвержденного тарифа за содержание жилого помещения. Поэтому, если собственники не сумели в нужный срок утвердить тариф — будет логично и правильно, если на доме автоматически «включится» утвержденный как раз для таких целей муниципальный тариф.

Олег Клемешов в связи с этим напомнил, что муниципальный тариф разрабатывался

«комфорт» и «комфорт плюс»). Для окончательного формирования этой сетки комитет сейчас ждет предложения регионов, чтобы учесть все нюансы.

КУДА СВЕРНЕТ ОТРАСЛЬ

О перспективах совершенствования системы управления МКД рассказал **исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Объединение организаций, предоставляющих услуги в сфере управления многоквартирными домами «Новое качество» Игорь Владимиров**.

По его сведениям, исходя из анализа информации о реальной ситуации на данном рынке, федеральная власть рассматривает три основных сценария изменений в системе управления МКД.

Первый можно условно назвать «консервативным». Он подразумевает сохранение существующей системы лицензирования УК — с некоторым ужесточением лицензионных требований к материально-техническому обеспечению УК, их кадровому составу.

Второй, «прогрессивный» сценарий предусматривает переход управляющих компаний на систему саморегулирования — с формированием соответствующего Национального объединения и сети региональных СРО по принципу «один регион — одна саморегулируемая организация» (разумеется, с сохранением государственного контроля за системой).

Третий сценарий, «альтернативный», предполагает переход к институту региональных операторов управления жилищным фондом.

По сведениям Игоря Владимирова, Комитет по строительству и ЖКХ Госдумы РФ во главе с Сергеем Пахомовым сегодня склоняется к переходу на «прогрессивного» сценария с переходом на саморегулирование, а структуры Минстроя пока тяготеют к «консервативному» сценарию. Предстоит в ходе дальнейших обсуждений прийти к единой позиции.

Подводя итог встрече, Максим Федорченко поблагодарил собравшихся за работу и подчеркнул, что при любой системе управления МКД главным остается принцип: к работе на рынке должны допускаться только добросовестные управляющие компании.

Записал А. Русинюв

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ: ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА

СИТУАЦИЯ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Новосибирская область на расселение аварийного жилищного фонда за время реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» (с 2019 года) получила из федерального бюджета 4,7 млрд рублей. Об этом на запрос **InfoPro54** ответили в ППК «Фонд развития территорий». Расселен 251 дом.

Стоимость квадратного метра для программы расселения определена приказом Минстроя России и на четвертый квартал 2024 года для Новосибирской области составила 121 398 рублей.

Напомним, Новосибирская область досрочно (на 1 год и 8 месяцев раньше срока) завершила реализацию федерального проекта по переселению людей из домов, которые признали аварийными до 1 января 2017 года. По данным регионального правительства, с 2019 года удалось переселить 9031 человек из аварийного жилья площадью более 136 тыс. кв. м, за весь период переехали в благоустроенное жильё в Новосибирске — 2943 человека, в Искитиме — 1215, в Татарске — 174.

Аварийный жилфонд в динамике

С 2025 года программа переселения будет включена в состав нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Новые подходы к переселению людей из аварийных домов и условия программы в настоящее время проходят стадию обсуждения.

«Программа, как и прежде, будет гарантировать защиту прав граждан, обеспечивая переселение в безопасное комфортное жильё. Важно нововведение — собственники и наниматели теперь получают равные права. В частности, законопроект предлагает наделить правом приватизировать аварийную квартиру людей, живущих в доме по соцнайму. Раньше такое право не предусматривалось», — уточнили в Фонде.

Также предлагается при включении домов в программу не ограничивать сроки признания их аварийными.

По данным управления Росреестра по Новосибирской области, в регионе свыше 7804 объектов недвижимости внесены в реестр как аварийные (896 многоквартирных домов, 6 698 квартир).

В мэрии Новосибирска сообщали, что в городе утверждена новая муниципальная программа по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными с 1 января 2017 года по 1 января 2022 года. В нее вошли 293 многоквартирных дома, их расселение будет осуществляться в том числе за счет средств федерального бюджета. В течение пяти лет муниципалитет планирует расселить 499 многоквартирных домов.

НА КОНТРОЛЕ У МЭРА

Как ранее сообщал пресс-центр мэрии Новосибирска, мэрия приобрела 335 квартир для расселения аварийных домов в Новосибирске. Квартиры для жителей домов, идущих под снос, приобретают в домах Кировского, Октябрьского и Ленинского районов города.

По информации управления по жилищным вопросам мэрии Новосибирска, квартиры для расселения аварийного жилфонда департамент строительства и архитектуры заку-

пает через открытые аукционы в электронной форме. Закупки проходят по муниципальной программе, утверждённой в ноябре 2023 года.

В соответствии с установленными требованиями жильё приобретается только в домах не старше 15 лет. На обеспечение квартирами жителей аварийных домов в 2024 году направлена рекордная сумма — около 1,7 млрд рублей.

По состоянию на 2 декабря 2024 года мэрия заключила 335 контрактов на приобретение 142 однокомнатных, 151 двухкомнатной и 42 трёхкомнатных квартир. Все купленные помещения расположены преимущественно в Кировском, Октябрьском и Ленинском районах города.

В Новосибирске программу расселения многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2024 года, планируется реализовать в течение пяти лет за счёт средств федерального бюджета и в рамках проектов комплексного развития территорий.

По материалам <https://infopro54.ru>, Пресс-центра мэрии Новосибирска

ОПЫТ

КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ**Практика подготовки и реализации проектов**

4 декабря состоялось расширенное заседание Комитета Российского Союза строителей по улучшению инвестиционного климата и КРТ с участием Минстроя России на тему: «Практика подготовки и реализации проектов КРТ по инициативе правообладателей». Мероприятие провел вице-президент РСС, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому Федеральному округу Максим Федорченко. Сомодератором выступил заместитель председателя Комитета, эксперт Комитета по саморегулированию НОПРИЗ Павел Писарев. В режиме ВКС в мероприятии приняли участие более 200 представителей региональных и муниципальных органов власти из 50 субъектов РФ, а также представители застройщиков.

Максим Федорченко отметил, что тема заседания была предложена строительным сообществом в октябре на Форуме 100+ в Екатеринбурге. Указанный вид КРТ вызывает много вопросов, особенно в части распределения инфраструктурной нагрузки между публичной стороной и частным инвестором; здесь большое значение приобретает региональная практика.

Директор департамента по комплексному развитию территорий Минстроя России Мария Синичич рассказала об основах правового регулирования данного вида КРТ.

Начальник отдела КРТ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Дарья Смирнягина отметила, что данный вид КРТ в Свердловской области практически не применяется — на ее взгляд, из-за низкой инвестиционной привлекательности. Для повышения привлекательности она предложила внести изменения в законодательство, предусматривающие возможность реализации данных проектов КРТ через концессионные соглашения.

Практикой подготовки и реализации проектов КРТ в Новосибирской области поделилась начальник управления архитектуры и градостроительства Министерства строительства Новосибирской области Екатерина Савонина. Она отметила, что в настоящее время действующих договоров о КРТ по инициативе правообладателей только 3, но 25 проектов с градостроительным потенциалом 2,6 млн кв. м. жилья уже находятся в высокой стадии проработки. С ее точки зрения, договоры о КРТ по инициативе правообладателей являются перспективными, поскольку позволяют прозрачно распределять социальную нагрузку при реализации проектов КРТ, в том числе синхронизировать взаимодействие нескольких застройщиков по строительству объекта инфраструктуры. Екатерина Савонина привела примеры распределения обязательств по обеспечению проектов КРТ объектами социальной инфраструктуры, применяемые в Новосибирской области. Также она предложила внести изменения в Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие возможность включения в границы КРТ незастроенных территорий общего пользования регионального и местного значения, находящихся на балансе муниципальных образований, а также предусмотреть возможность реализации проектов КРТ на площадках, полностью занятых объектами ИЖС.

Павел Писарев добавил, что на практике существуют серьезные риски при распределении нагрузки от строительства (выкупа) социальных объектов между застройщиком и муниципалитетом. Имеются случаи, когда органы ФАС или прокуратуры предъявляют претензии к публичному инвестору в отношении цены выкупа социального объекта или его части. В связи с этим, по его мнению, при реализации проектов КРТ по инициативе правообладателя, лучше распределить нагрузку от строительства соцобъекта между несколькими застройщиками — без участия муниципального органа.

**ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ
ПОНАДОБИТСЯ
ЦЕЛЫЙ ИНСТИТУТ
«ГРАЖДАНПРОЕКТ»**

Заместитель министра градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области Ирина Аверина рассказала, что, в соответствии с региональным законодательством для всех видов КРТ, в том числе и для КРТ по инициативе правообладателя, предусмотрена разработка мастер-плана, который готовится на основе картографических материалов. Мастер-план должен содержать предлагаемые границы территории КРТ, технико-экономические пока-



затели проекта, финансово-экономическую модель, в том числе предложения о синхронизации проекта с действующими государственными программами. Кроме того, правообладатель должен провести инвентаризацию всех земельных участков, входящих в границы КРТ, предоставить сведения о балансодержателях, провести аналитическую работу по обеспеченности близлежащих территорий всеми видами инфраструктуры. Далее спикер рассказала о процедуре согласования мастер-плана. После одобрения мастер-плана, дается распоряжение о внесении границ КРТ в ПЗЗ. При этом корректировка зонирования производится позже, на этапе подготовки документации по планировке территории.

Докладчик отметила, что в настоящее время в Нижегородской области реализуется 9 проектов КРТ по инициативе правообладателя. Преимуществом заключения таких договоров о КРТ является возможность повышения коэффициента плотности жилой застройки, что дает возможность застройщику брать обязательства по строительству соцобъектов, а также упрощенная процедура изменения зонирования. Кроме того, на этапе согласования проекта проводится тщательный расчет, включая капитализацию проекта, что снижает финансовые риски при его реализации.

Практикой подготовки комплексной схемы инженерного обеспечения территории (КСИ-ОТ), предусмотренной постановлением Правительства РФ от 15.12.2021 № 2303, поделилась заместитель главы по вопросам развития городского округа «город Якутск», транспортных услуг и организации транспортного обслуживания Антон Алексеенко. По его словам, данная комплексная схема была разработана в отношении проекта КРТ по инициативе правообладателя на территории речного порта в соответствии с распоряжением окружной администрации Якутска. Разработку схемы взял на себя правообладатель. Указанная территория не была обеспечена ни одним видом инженерной инфраструктуры, поэтому потребовалось длительное согласование со всеми ресурсоснабжающими организациями. Правообладателю также было предложено провести транспортное моделирование и расчет пропускной способности дорог внутри планируемого микрорайона для обеспечения въезда с указанной территории и примыкания к дорогам общего пользования за границами территории КРТ. По итогам такого моделирования в рамках соответствующей муниципальной программы предусмотрено расширение подъездных дорог к микрорайону до 4-х полос. Таким образом, была проведена синхронизация существующих программ по развитию территорий.

Кроме того, строительство отдельных социальных объектов в рамках указанного проекта КРТ содержится в долгосрочном плане комплексного социально-экономического развития Якутской городской агломерации на период до 2030 года,

утвержденной распоряжением Правительства РФ от 29.12.2023 № 4073-р, что позволяет привлекать средства федерального бюджета. Спикер подчеркнул, что, несмотря на длительные сроки разработки и согласования, КСИОТ позволяет синхронизировать действия по прокладке магистральных сетей, в том числе в охранных зонах, что необходимо для уточнения данных в ППТ, а также заранее определить стоимость договоров технологического присоединения. Кроме того, разработка таких схем позволяет застройщику привлекать бюджетные средства для реализации проекта.

**ПРО НЕДОЗАГРУЗКУ
ШКОЛ И «КРТ ТОЧЕЧНОЙ
ЗАСТРОЙКИ»**

Позицию застройщиков высказал директор по развитию группы «Голос» Сергей Григорьев. Спикер рассказал об опыте реализации проектов в Челябинской области. Интерес участников заседания вызвал проект, который предусматривает сочетание двух видов КРТ при строительстве единого жилого комплекса — КРТ незастроенных территорий и КРТ по инициативе правообладателей.

Докладчик также озвучил проблемы, связанные с загрузкой социальных объектов при реализации проектов КРТ. Так, в настоящее время при разработке документации по планировке территории применяется показатель фактической наполняемости социального объекта, хотя проекты реализуются не менее 3–5 лет. При этом в некоторых регионах отмечаются отрицательные демографические прогнозы, которые, однако, не учитываются при подготовке проектов КРТ, и, несмотря на отсутствие необходимости строительства детских или школ, муниципалитеты не могут взять на себя ответственность разрешить застройщику не строить социальные объекты — на основании того, что впоследствии они будут стоять пустыми.

Требуется обсуждения вопрос о проектной емкости школ, которая сейчас предусматривает только однокомнатную работу. Сергей Григорьев предложил также рассмотреть целесообразность разработки единой геoinформационной системы, необходимой для планирования проектов КРТ. Сейчас такие системы развиты только в столицах, а в других регионах информация в таких системах зачастую не общедоступна, разрознена и не позволяет провести полноценный анализ земельных участков.

Заместитель министра строительства и архитектуры Амурской области Оксана Александрова поделилась тем, что в Амурской области развивается негативная практика подмены понятия точечной застройки при заявлении земельных участков для реализации проектов КРТ по инициативе правообладателей. Фактически к строительству является 1 МКД с минимальным озеленением,

проездом и площадкой. При этом не обеспечивается ни создание общественных пространств, ни социальных объектов. Для разрешения указанной ситуации Правительство области разработало постановление, вводящее положение об отказе в заключении договора о КРТ в случае, если площадь планируемой к освоению территории менее 2 га. Однако по заявлению заинтересованного лица введенное положение признано судом недействительным.

Участники заседания пришли к выводу о недопустимости реализации проектов КРТ без строительства необходимой инфраструктуры и обустройства территории. Однако установление минимального размера территории КРТ требует дополнительного обсуждения.

**ПРО
«МНОГОКОНТУРНОСТЬ»
ДОГОВОРОВ И ЗЕМЕЛЬ**

Предложения по совершенствованию механизма КРТ по инициативе правообладателя озвучил начальник управления комплексного развития и стимулирования в строительстве Министерства строительства Иркутской области Евгений Шведов. Первое предложение связано с необходимостью разработки комплексного договора о КРТ по инициативе правообладателя, который позволяет принимать решение о заключении договора представителями всех уровней власти — поселениями, в полномочия которых входит строительство клубов и физкультурно-оздоровительных комплексов, муниципальными районами, в полномочия которых входит строительство детских и школ, и субъектами РФ, в полномочия которых входит строительство поликлиник и больниц. Практика подписания соответствующих соглашений между этими уровнями власти не прижилась, поскольку не урегулирована действующим законодательством.

Второе предложение связано с необходимостью внесения изменений в часть 2 статьи 70 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающей возможность включения в границы КРТ участков, которые могут быть использованы для размещения объектов инфраструктуры при отсутствии у них общих границ с земельными участками правообладателей. На практике возникают ситуации, при которых, например, улично-дорожная сеть отделяет земельный участок правообладателя от участка, находящегося в публичной собственности. Необходимо установить возможность предоставления участков для размещения инфраструктуры, не являющихся смежными по отношению к участку правообладателя. При этом может быть установлена предельная величина расстояния, разделяющего участки.

По материалам Российского Союза строителей

ОПЫТ

УМЕЕШЬ ПЛАТИТЬ — УМЕЙ И ЗАКАЗЫВАТЬ

Как повысить компетенции государственных и муниципальных заказчиков

В целях обмена опытом в сфере повышения компетенций государственных и муниципальных заказчиков Сибири под председательством координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко состоялось совещание с участием региональных министерств строительства, государственных экспертиз, руководителей изыскательских, проектных и строительных саморегулируемых организаций, Главгосэкспертизы РФ.

В совещании приняли участие председатель комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Российской Федерации Галина Дзюба, начальник Сибирского филиала Главгосэкспертизы России Ирина Таран.

По оценке Максима Федорченко, профессионализм государственных и муниципальных заказчиков сегодня становится одним из главных факторов, определяющих качественное и своевременное выполнение работ на бюджетных объектах — и вполне закономерно Главгосэкспертиза России объявила 2024 год «годом заказчика». Эту мысль поддержала Галина Дзюба: именно от представителей заказчика во многом зависит успешность проектов капитального строительства и ремонта, выполняемых на средства бюджетной системы Российской Федерации; по ее мнению, тем значимее становятся мероприятия, направленные на повышение компетенции этих специалистов.

Ирина Таран также подчеркнула важность данной работы; по ее опыту, грамотные, выверенные действия представителей заказчика способны, среди прочего, оптимизировать сроки реализации проектов бюджетного строительства, тем самым повысив эффективность использования бюджетных денег.

О «Школе заказчиков», действующей в НИУ МГСУ, рассказал доктор технических наук, заведующий кафедрой «Технология и организация строительного производства» Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (МГСУ), вице-президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Азарий Лапидус.

По его сведениям, проект «Школа заказчика объектов капитального строительства» реализуется в настоящее время совместно НОСТРОЙ и НИУ МГСУ в целях развития кадрового потенциала строительной отрасли, повышения квалификации сотрудников служб государственных и муниципальных заказчиков, в том числе для формирования новой компетенции в области информационного моделирования объектов капитального строительства.

«Мы первыми в России с 1 сентября 2025 года начинаем прием в магистратуру по специальности «Технический заказчик капитального строительства», — сообщил Азарий Лапидус. — Мы подготовили обучающую программу, и надеемся, региональные высшие учебные заведения смогут у нас ее перенять, подхватить, чтобы развивать это направление работы у себя». По его словам, аналогичную деятельность предполагается развернуть и в сфере подготовки технических заказчиков объектов капитального ремонта.

В ИРКУТСКЕ ВЫБРАЛИ ОЧНОЕ ОБУЧЕНИЕ

О системном подходе к организации обучения заказчиков рассказал эксперт Комитета по саморегулированию НОПРИЗ Павел Писарев.

Обратившись к своему недавнему опыту работы в Иркутской области, Павел Писарев сказал, что Иркутск, создавая свою «Школу заказчика», опирался на наработки Сахалина. При определении формы обучения в Иркутске предпочли очную подготовку специалистов. Это был осознанный выбор: в результате представители муниципалитетов получили возможность прямого и личного контакта с преподавателями, который, по оценке Павла Писарева, незаменим в этом деле. Второй важный аспект: в качестве преподавателей привлекли, в первую очередь, специалистов-практиков (из регионального Минстроя, Госэкспертизы, Госстройнадзора, отделов, связанных с контрактной системой и других структур, с которыми непосредственно приходится работать представителям заказчика). Павел Писарев сообщил о существенном позитивном эффекте и положительных отзывах об иркутской «Школе заказчика».

В качестве эффективного механизма повышения качества и сроков реализации бюджетных проектов Павел Писарев назвал предварительное согласование подготовленных муниципальными заказчиками технических заданий в органе территориальной экспертизы. Этот фильтр позволяет, при необходи-



мости, правильно скорректировать задание, избежав разрастания ошибок на последующих этапах.

Заместитель директора ОГКУ «Единый заказчик в сфере строительства Иркутской области Виталий Мосеев, дополняя Павла Писарева, сообщил, что программа переподготовки для представителей заказчиков формировалась, в том числе, с опорой на предложения самих заказчиков (отметим, значительная часть этих пожеланий и предложений касалась цифровизации строительства). По его сведениям, на базе ИРНИТУ уже прошли обучение три потока, свою квалификацию повысили сотрудники из 21 муниципалитета Иркутской области — это ровно половина муниципальных образований региона. В дальнейшем планируется совершенствовать программу подготовки, добавляя в нее блоки и т.п. Также Иркутск открыл новое направление, «Школа подрядчика», — на базе другого вуза, Иркутского государственного университета путей сообщения. Первый выпуск уже состоялся, отзывы, по словам Виталия Мосеева — одобрительные. Здесь программу тоже предполагается модернизировать с учетом пожеланий представителей подрядчиков. Ближайшие планы: открыть еще и аналогичные курсы — «школы» для проектировщиков и преподавателей средних специальных учебных заведений. Виталий Мосеев выразил готовность делиться программами обучения, накопленным опытом. Максим Федорченко, со своей стороны, предложил к распространению опыт новосибирцев по созданию Центра повышения цифровых компетенций.

КАЧЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ ПАДАЕТ

Ирина Таран поделилась некоторыми выделенными ФАУ «Главгосэкспертиза России» индикаторами, характеризующими качество управления строительными проектами; пока что их динамика свидетельствует об ухудшении положения дел в данной сфере.

Сравнительный срез 2023 года (1901 объект, 723 заказчика) и 2024 года (1661 объект, 680 заказчиков) показывает: в 2023 году экспертиза была завершена в срок в 26% проектов, в 2024 году — в 22% проектов. Средний срок пролонгации договора об экспертизе увеличился с 32 дней до 44 дней. Доля отрицательных заключений выросла с 3,4% в 2023 г. до 6,2% в 2024 г.

Ирина Таран показала те цифровые инструменты, которые ФАУ «Главгосэкспертиза России» подготовила для повышения эффективности управления строительными проектами. Они отражают общий вектор развития деятельности Главгосэкспертизы — от нормоконтроля к инжинирингу — и объединены в три блока: «Повышение эффективности взаимодействия с заявителем», «Переход к оказанию комплексных экспертных услуг», «Информационные системы и сервисы».

Также Ирина Таран подробно остановилась на возможностях Учебного центра Главгосэкспертизы России, рассказала об используемых формах обучения (вебинары, специализированные семинары, комплексные программы).

У РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ И ХАКАСИИ — СХОЖИЕ ПОДХОДЫ

Заместитель министра строительства и ЖКХ Республики Алтай Максим Гербет поделился опытом преодоления низкой компетенции представителей заказчика у себя в республике. По его словам, в Республике Алтай сочли нецелесообразным заниматься повышением квалификации заказчиков капитальных объектов в разных министерствах. Да, заказчиками в РА продолжают выступать муниципальные образования и учреждения, но функцией единого технического заказчика (занимающегося, в том числе, подготовкой технических заданий на проектирование и строительство бюджетных объектов на всей территории региона) был целенаправленно наделен подведомственный Министерству строительства и ЖКХ региональный УКС. В настоящее время в РА формируются методические рекомендации по отдельным отраслям — для составления технического задания на аукцион. В них пошагово будут прописаны действия и заказчика, и технического заказчика.

Директор ГКУ Республики Хакасия «Управление капитального строительства» Александр Ткаченко разделил подход Максима Гербета — в Хакасии тоже делают ставку на концентрацию функций технического заказчика в руках регионального УКСа.

Заместитель министра строительства Омской области Евгений Кравченко сообщил, что пока в его регионе стараются провести обучение для всей основной группы представителей заказчиков, включая специалистов из каждого отраслевого министерства по отдельности. Но в перспективе Омск планирует создать единого технического заказчика — по аналогии с опытом Хакасии и Республики Алтай.

Заместитель министра строительства Новосибирской области Олег Поскачин подчеркнул необходимость скорейшего решения проблемы низкой компетенции представителей заказчика — в Новосибирской области соответствующую работу будут вести с опорой на уже упоминавшийся конструктивный опыт Сахалина.

Максим Федорченко обратил внимание на то, что в повышении квалификации заказчиков обязательно должны участвовать региональные профильные вузы.

По информации ректора Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Юрия Сколубо-

вича, уже сейчас в возглавляемом им вузе регулярно проходит переобучение преподавательский состав. Кроме того, готова к включению в работу обучающая программа для представителей заказчика. Сегодня, как уверен Юрий Сколубович, важно уточнить, каков должен быть результат обучения, определить общие требования к этому процессу и к его итогам.

«НУЖНА КОМАНДНАЯ РАБОТА»

Проректор по учебной работе Томского государственного архитектурно-строительного университета Олег Волокитин сообщил о возможностях ТГАСУ — они позволяют обеспечивать комплексную подготовку кадров заказчиков. Сегодня ТГАСУ готовит соответствующие учебные планы; Олег Волокитин обратился к коллегам из Иркутска с просьбой поделиться уже проверенными практикой программами.

Максим Федорченко напомнил, что повышать компетенцию заказчиков необходимо комплексно, в том числе это касается сферы подготовки договоров, работая над которыми, необходимо стремиться к реальному соблюдению баланса интересов всех сторон, избегая дискриминирующих условий (когда, например, в контракте не учитывается время прохождения проекта через экспертизу, что провоцирует срыв сроков исполнения контракта подрядчиком).

Генеральный директор Ассоциации СРО «Алтайские строители» Зинаида Герасимович подчеркнула необходимость командной работы СРО, подрядчиков, профильных органов власти и представителей заказчика — единой работы, ориентированной на общую цель: качественно и в срок построить объекты. Она напомнила, как в свое время, стремясь преодолеть трудности с получением положительного заключения органов экспертизы по бюджетным проектам, которые предстояло реализовать подрядчикам — членам СРО, «Алтайские строители» создали у себя специальный отдел для проверки качества выпускаемой проектными организациями документации. Результат оказался положительным: «предварительная очистка» проектов на входе позволила значительно ускорить процесс прохождения через экспертизу и оптимизировать работу на стройке.

Павел Писарев в заключение рекомендовал участникам совещания проработать и представить предложения по реализации комплексного подхода к повышению квалификации представителей государственного и муниципального заказчика. Максим Федорченко обратился с аналогичной рекомендацией к руководителям региональных проектных и строительных саморегулируемых организаций.

Записал А. Русинов
Фото — В. Гноевой

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ**...ОНИ БУДУТ ТАКЖЕ ТРУДНЫ****Строительный бизнес: итоги, прогнозы
и предложения на фоне «экономики дисбалансов»**

На конференции, организованной под эгидой Технониколь, эксперты обсудили некоторые итоги строительного сезона-2024 и поделились прогнозами на год 2025.

Открыл конференцию генеральный директор Технониколь Владимир Марков. Рассказывая о ситуации в возглавляемой им корпорации, он, среди прочего, с некоторым успокоением сообщил, что к настоящему времени весь бизнес, который ранее Технониколь развивала в Европе, «закончен». (По данным РИА «Недвижимость», в Европе Технониколь владела несколькими активами, среди которых — три площадки в Италии: Italiana Membrane производила 24 миллиона квадратных метров битумных мембран ежегодно, Eurodue — 7 миллионов «квадратов» синтетических мембран, Inter Italia — 16 миллионов «квадратов» битумных мембран. Совладелец компании Сергей Колесников ранее сообщил «Коммерсанту», что доволен ценой продажи, так как ее «в нынешних условиях можно назвать справедливой». По его словам, активы реализованы без права обратного выкупа со стороны «Технониколь».)

«Это одно из главных для нас событий 2024 года; наш бизнес в Европе продан одной из европейских компаний, и теперь мы сконцентрировались на рынках России, Беларуси, Казахстана и Узбекистана», — сказал Владимир Марков.

В своем выступлении он отметил, что в 2024 рынок демонстрировал волнообразную активность, в которой предпринимателям сложно строить планы. Так, в июле, несмотря на отмену льготной ипотеки, продажи в компании показали рост 13%, в августе показатель упал до 1%, а в сентябре вырос до 5%. Неравномерную динамику можно объяснить «усталостью рынка», вызванной небывалой активностью и спросом 2023 года.

**ЛИБО УМИРАТЬ,
ЛИБО «УХОДИТЬ
ПОД СИЛЬНОГО»**

В своих общеэкономических прогнозах Владимир Марков не высказал особого оптимизма. Нарастающая вместе с ростом ключевой ставки ЦБ РФ инфляция, огромные «закрывые» расходы госбюджета не оставляют сомнений: в 2025 году «гражданскому» бизнесу будет тоже нелегко; кому-то придется искать пути снижения затрат, а кому-то и вообще выставлять бизнес на продажу во избежание банкротства. «У части бизнесов останется два варианта: либо умирать, либо переходить к более сильному игроку и выжить», — конкретизировал ближайшие перспективы глава Технониколь.

Как выяснилось из дальнейшей речи спикера, его компания видит себя в данной ситуации скорее поглотителем, чем «поглощаемым»: по словам Владимира Маркова, за последние годы Технониколь приобрела 15 различных предприятий. При этом, как подчеркнул спикер, в упомянутом «поглощении» нет самоценности, ведь вместе с активом «поглотитель» неизбежно забирает и какие-то обременения, сталкиваясь с необходимостью встроить новую фирму в действующий каркас бизнеса, привести ее работу в соответствие своим стандартам и т.п. Поэтому бесконтрольно «поедать» весь понравившийся бизнес корпорация не пытается и не собирается: нужно трезво оценивать свои возможности по «перевариванию съеденного».

Добавим: по оценке Центробанка РФ, банкротства предприятий в России могут даже в какой-то мере стать «благом для экономики». С таким заявлением выступила директор департамента финансовой стабильности ЦБ Елизавета Данилова (ее цитировал РБК). «В условиях наших ограничений на рынке труда будет, наверное, благо для экономики, если произойдет некоторое перераспределение в сторону более эффективных компаний», — сказала Данилова.

По прогнозу Владимира Маркова, в следующем году в России будет нарастать конкуренция со стороны китайских производителей строительных материалов и изделий.

**НАРАСТАЕТ «ИНФЛЯЦИЯ
ИЗДЕРЖЕК»**

Генеральный директор «INFOLine Аналитика» Михаил Бурмистров сфокусировал внимание на ключевых финансовых рисках, оказывающих влияние на бизнес. Помимо валютных курсов, к таким относятся уже



сточение кредитно-денежной политики, транзакционные издержки при экспорте и импорте, кадровый дефицит, рост тарифов естественных монополий и удорожание ресурсов и логистических услуг.

«Сейчас мы с вами находимся в весьма непривычной экономике, которую можно условно назвать «экономикой дисбалансов», — отметил эксперт. — Это приводит к нарастанию рисков для бизнеса. В частности, к рискам колебаний валютных курсов сегодня добавились беспрецедентные транзакционные риски: ведь просто за то, чтобы получить по экспорту тот или иной ингредиент (а зависимость от зарубежных поставок у российских производителей, к сожалению, сохраняется), нашему предпринимателю приходится платить дополнительно по 4, 5, даже 7 процентов от стоимости товара. Не отстает и инфляция, со своей стороны, усложняя жизнь бизнесу. Причем отдельную тревогу вызывает характер этой инфляции: своего рода «инфляция издержек». Как раскручивается маховик инфляции такого типа, Михаил Бурмистров показал на примере АО «РЖД»: здесь планируют повышение тарифов в 2025 году на 17 процентов — только по оптимистичному (для клиентов РЖД) сценарию, а по пессимистичному может выйти и все 23–25 процентов. Кроме того, экономика уже столкнулась с рекордным ростом цен на газ, с существенным ростом цен на электрическую энергию. «То есть мы видим, как с одной стороны государство «закручивает гайки» денежно-кредитной политики, а с другой стороны, наращивают свое экономическое давление естественные монополии», — пояснил эксперт. Следующая проблема — дефицит кадров, который пока только нарастает, и снижаться явно не планирует. «Во-первых, сейчас у нас безработица опустилась до 2,4%; это означает, что в стране без работы остались только люди, которые в принципе не способны работать по тем или иным объективным причинам», — конкретизировал эксперт. — Кроме того, оттягивает кадры из гражданских отраслей СВО (единовременные суммарные выплаты заключившим контракт уже достигли 1 миллиона рублей, к примеру, в Новосибирске и на Алтае и 5 миллионов — в Москве). И вдобавок после теракта в «Крокус» были предприняты меры по ужесточению миграционной политики и по надзору за пребыванием мигрантов на территории РФ — это во многом лишило российский бизнес возможности «кадрового маневра» с привлечением специалистов из ближнего зарубежья».

Вполне возможно, что 2025 год станет годом самой низкой численности мигрантов в отечественной экономике. На рост собственного населения надежды тоже нет: оно сейчас только убывает. Самый острый дефицит наблюдается среди «синих воротничков», и он продолжит усиливаться: их недостаток, к сожалению, ни сейчас, ни в ближайшем будущем нельзя будет компенсировать растущими возможностями искусственного интеллекта, а роботизация в России развивается не особо высокими темпами. Пока предприниматели переманивают друг друга кадры посредством повышения зарплат, но возможности «зарплатной гонки» ограничены рентабельностью бизнеса (а она

и без того вынуждена будет тянуть нагрузку от всех остальных негативных факторов, описанных выше).

Также неблагоприятными трендами общеэкономического характера эксперт назвал снижение доступности покупки жилья в связи с резко подорожавшей ипотекой и «переходом автомобилем в разряд роскоши» из-за повышенного утилизационного сбора.

**55 ТРИЛЛИОНОВ
НАКОПЛЕНИЙ ЛЕЖАТ
И МАНЯТ**

Вместе с тем, Михаил Бурмистров отметил как положительную тенденцию восстановление потребительской уверенности российского населения, выражающееся, среди прочего, в росте накоплений в банках (они достигли 55 триллионов рублей в российских банках и порядка 13 триллионов рублей в зарубежных банках). «А суммарный объем активов россиян к концу 2024 года достигнет почти 90 трлн рублей», — сообщил эксперт. — Этих денег хватило бы, чтобы сейчас, в моменте, купить абсолютно всё жилье в России: и строящееся сегодня, и которое будет, согласно плановым ориентирам, вводиться в стране до 2030 года включительно, причем без всяких ипотек. По итогам 2024 года одним только процентных платежей по вкладам в банках россияне получат почти на 7 триллионов, — этого бы хватило на выкуп всего планового объема ИЖС».

Разумеется, строителям не стоит надеяться, будто граждане, вдруг переосмыслив свое несметное богатство, сломя голову помчатся скупать недвижимость на годы вперед: сейчас, при редкостно высокой ключевой ставке, вклады под высокие проценты выглядят аппетитнее, чем рискованная и куда более хлопотная покупка недвижимости. Да и про другие, весьма разнообразные товарные группы и услуги люди вряд ли забудут: при всей важности жилья, одним жильем жив не будешь.

Характеризуя ситуацию в строительном комплексе, Михаил Бурмистров напомнил, что при любом раскладе строительная отрасль остается драйвером для многих других отраслей, ее продукция будет так или иначе востребована.

Вместе с тем, по образному сравнению эксперта, сегодня строительство похоже на спортсмена, который уже привык тренироваться и достигать результатов с допингом — а теперь этот допинг убрали, и нужно научиться обходиться без него.

**ЧТОБЫ ИНВЕСТИЦИИ
РУССКИЕ НЕ УБЕЖАЛИ
В КАЗАХСТАН**

Основные вызовы конкретно для строительной отрасли сегодня связаны с уже упоминавшимся растущим дефицитом кадров и возрастающей ценой логистики, с ростом стоимости материалов, с увеличивающимся износом основных мощностей.

В секторе коммерческого строительства Михаил Бурмистров отметил упавший спрос на торговые центры (в 2024 году Россия пока-

зала исторический минимум строящейся недвижимости такого типа). С другой стороны, на смену умирающему спросу на ТЦ в стране вырос спрос на складские комплексы («По росту складских площадей сегодняшняя Россия, наверное, уже является мировым лидером» — хотя дороговизна кредитов и здесь становится мощным тормозом для строительства соответствующих объектов). Также существенно окрепло инфраструктурное, в частности дорожное строительство — как платных трасс, возводимых за счет частных инвесторов, так и бесплатных дорог, на возведение которых государство, к счастью, сумело найти средства.

В среднесрочной перспективе, по прогнозу эксперта, объемы строительных работ продолжат рост, но этот рост будет опираться преимущественно на бюджетные ассигнования и вложения государственных банков.

Касаюсь перспектив жилищного строительства в России, Михаил Бурмистров обратил внимание на необходимость совместной работы застройщиков и государства над развитием поддержки спроса во всех его секторах и над улучшением потребительских свойств конечного продукта. Это касается не только многоквартирного жилья, но и ИЖС в составе малоэтажных жилищных комплексов — ведь именно на комплексное индивидуальное жилищное строительство делается ставка в ближайшей перспективе.

Данные меры, по оценке эксперта, среди прочего, помогут сохранить инвестиционную привлекательность российских жилищных проектов и предотвратить уход инвестиционных капиталов в некоторые страны ближнего зарубежья. В качестве примера государств, куда могут «убежать» деньги российских инвесторов, Михаил Бурмистров назвал Казахстан (уже сегодня опережающий Россию по вводу жилья на душу населения) и Узбекистан — страну с растущей экономикой и молодым населением, заинтересованном в расширении местного жилищного строительства.

**ПУСТЬ РАСТУТ ПЛОЩАДИ
КВАРТИР, А НЕ ЦЕНЫ**

Руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов отметил, что рынок недвижимости на снижение доступности ипотеки отреагировал падением спроса на 40% по сравнению с фоновыми значениями прошлого года. Также значимым трендом он назвал остановку уменьшения площадей квартир — более того, впервые в «самых свежих» новостройках площади квартир стали подрастать в сравнении с их предшественниками. Отчасти это связано с влиянием принудительно-административных мер (в частности, в Москве, где теперь нельзя строить квартиры меньше 28 кв. метров), отчасти — с изменением потребительских предпочтений.

Исполнительный директор СМПРО, руководитель проекта «ПРО рынок стройматериалов» Евгений Высоцкий посвятил свое выступление анализу причин роста стоимости жилья. Согласно представленному исследованию, за последние пять лет стоимость строительных материалов и строительномонтажных работ, включая строительные материалы, выросла в 1,5 раза.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

ИНВЕСТИР НЕ СПЕШИТ, ИНВЕСТИР ПОНИМАЕТ...

В России стали меньше строить производства стройматериалов

Аналитики электронной торговой площадки «ТендерПро» изучили изменения в инвестиционной активности в сфере производства строительных материалов в России.

По подсчётам специалистов, за год количество инвестиционных проектов в этом секторе сократилось на 16,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На начало декабря совокупный объём инвестиций достиг 119,13 миллиарда рублей.

Наиболее часто бизнес финансирует строительство и модернизацию следующих предприятий: производство бетона и железобетонных изделий (22% от всех инвестиционных проектов); производство изоляционных материалов (19,5%); производство полимерных труб (14,6%); производство асфальтобетона, битума и смесей (10,9%); произ-

водство керамических изделий (8,5%); производство кирпича (7,3%).

Как показал анализ, компании инвестируют в производство строительных материалов в основном для: диверсификации бизнеса (54,7% проектов); повышения производительности (25,4%); расширения производства (19,9%).

Большинство предприятий (57%) вкладываются в проекты стоимостью до 500 миллионов рублей.

Тройка лидеров среди российских федеральных округов по количеству инвестиционных проектов выстроилась следующим образом:

1. Центральный федеральный округ (37,5%);
2. Приволжский федеральный округ (34,3%);
3. Южный федеральный округ (12,5%).

«Динамика производства стройматериалов коррелирует с состоянием строительной сферы. Поэтому сегодняшнее снижение количества инвестиционных проектов в этом секторе не должно удивлять. Кроме того, изменилось покупательское поведение бизнеса. Компании стали в 1,5 раза чаще проводить тендеры при выборе подрядчиков для реализации инвестиционных проектов в сфере производства строительных материалов. Также при реализации инвестпроектов бизнес стал чаще требовать отсрочки платежа за товары и приобретать некоторые товары заранее. На фоне высокой инфляции такие меры позволяют компаниям экономить», — прокомментировала ситуацию коммерческий директор ООО «ТендерПро» Елена Астафьева.

Источник — <http://www.tender.pro>

КАДРЫ

НЕТ ИНТЕРЕСА И ЦЕЛИ О причинах кадрового дефицита

Дефицит кадров в строительстве составляет порядка 200 тысяч человек, что требует системных мер со стороны государства, работодателей и образовательных учреждений, отметили участники семинара, посвящённого целевому обучению, который состоялся в главном строительном вузе страны — НИУ МГСУ.

Причины такой ситуации заключаются как в низкой заинтересованности в строительных специальностях среди молодых людей, так и в недостаточном активном сотрудничестве работодателей с образовательными учреждениями в рамках целевого обучения.

По словам ректора НИУ МГСУ Павла Акимова, университет активно работает над решением кадровых проблем через целевое обучение. «В прошлом году мы вошли в пятёрку лучших вузов по организации целевого приёма. Основной акцент заключается в том, чтобы выпускники вузов шли работать на предприятия организации отрасли, прежде всего государственные предприятия», — отметил он. Целевое обучение даёт работодателю гарантированное трудоустройство специалиста на срок от двух до пяти лет, что обеспечивает возможность планирования своего кадрового потенциала, считает Павел Акимов.

По словам директора по развитию Ассоциации «Национальное объединение строителей» Елены Париковой, особенно остро нехватка ощущается среди рабочих кадров и специалистов среднего звена. «Мы видим, что через три года после выпуска всего лишь каждый пятый студент колледжа или технику-

ма остается в отрасли. Это катастрофически мало, при том, что порядка 85% строительных компаний сталкиваются сегодня с дефицитом специалистов», — отметила она.

Тем не менее, работодатели недостаточно активно участвуют в программах целевого обучения. По данным опроса строительных компаний — членов саморегулируемых организаций Национального объединения строителей, на сегодня только 5% компаний заключили договора на целевое обучение с учреждениями среднего и профессионального образования (СПО). Так или иначе взаимодействуют с организациями СПО 12% компаний. Большинство же пока только обозначает свою заинтересованность в целевом обучении будущих специалистов.

Как подчеркнул Михаил Ковалёв, директор консультационного центра АО «ДОМ.РФ», молодёжь в настоящее время предпочитает IT-специальности или экономику, считая обучение в строительной сфере скучным. Однако, как он добавил, «строительство активно развивается в сторону цифровизации, предлагая привлекательные карьерные перспективы». В рамках популяризации профессий был создан бесплатный курс, который посмотрели более 35 тысяч человек. Из них 450 человек перешли на сайты вузов, заинтересовавшись профессиями.

Стереотипы о скучности строительного образования также влияют на выбор профессий. Кроме того, после окончания обучения часть выпускников вообще уходит из отрасли, отметил проректор НИУ МГСУ Армен Тер-Мартirosян.



Проблемы возникают и при организации целевого обучения через платформу «Работа в России». Как отметил ответственный секретарь приёмной комиссии НИУ МГСУ Александр Паничерский, заявки на целевое обучение не всегда удается успешно подать из-за технических сбоев и трудностей с заполнением электронных форм.

Работодатели хотят видеть выпускников, готовых к реальной практике и владеющих актуальными навыками, а значит, они сами должны активнее сотрудничать с образовательными учреждениями, включая не только целевое обучение, но также помощь в производственной практике и участие в образовательном процессе, считают эксперты НИУ МГСУ.

Источник — Внешняя пресс-служба НИУ МГСУ

ДЕПОЗИТЫ? ДАЖЕ НЕ НАДЕЙТЕСЬ. СТРОЙСБЕРКАССЫ? А ВОТ ЭТО ПОПРОБУЙТЕ

Алексей Войлуков, MBA-профессор бизнес-практик по цифровым финансам РАНХиГС, вслед за руководством Центробанка РФ выразил убежденность, что льготные программы ипотечного кредитования привели к перегреву рынка. Отмена безздресных льготных программ, а также ужесточение семейной и ИТ-ипотеки вкупе с высокой стоимостью кредита привели к тому, что воспользоваться кредитными средствами могут буквально единицы.

Алексей Войлуков назвал крайне маловероятным сценарий «переманивания» денег населения с депозитных счетов на вложения в строящуюся недвижимость: при ключевой ставке ЦБ РФ 21% хранение денег в депозитах останется привлекательнее и выгоднее. По мнению эксперта, сегодня в этом плане перспективнее выглядит механизм «стройсберкасс», который еще предстоит внедрить в России — когда вклад физического лица под хороший процент одновременно становится накопительным счетом, на котором аккумулируются средства для последующей покупки жилья на первичном рынке.

Сергей Лобжанидзе, директор bnMAP, про, подчеркнул, что дорогие кредиты тормозят развитие практически всех видов бизнеса. Поэтому, когда отдельные эксперты говорят о том, что деньги граждан на депозитах «все равно продолжают работать на экономику», они немного лукавят: чтобы работать на экономику, они должны инвестировать бизнес в реальном секторе, но по факту это невозможно, ибо редкий бизнес вытянет кредиты по нынешним процентным ставкам.

Как напомнил Сергей Лобжанидзе, в массовом сегменте зависимость от ипотеки очень высока, поэтому сокращение доступности ипотечных кредитов неизбежно приводит к падению продаж.

В рамках дискуссионного блока «Изменения на рынке ИЖС» Александр Лобач, руководитель направления подразделения «Индивидуальное жилищное строительство» АО «ДОМ.РФ», затронул тему внедрения механизма эскроу счетов в ИЖС. По данным «ДОМ.РФ», благодаря этой новации доля граждан, отдающих предпочтение строительству с привлечением профессионального подрядчика, увеличится в 3 раза — с 13 до 39%.

Основатель бизнес-экосистемы Open Village Владислав Копаца представил популярные технологии в индивидуальном жилищном строительстве, среди которых лидерами являются газобетон, клееный брус и каркасно-панельная технология. Самая востребованная площадь индивидуальных домов — 100–120 квадратных метров. В ближайшие два года, согласно прогнозам, платежеспособность потребителей на рынке ИЖС сохранится.

Директор департамента маркетинга «ФСК Family» Екатерина Коган отметила, что на сегодняшний день стоимость квадратного метра в доме в коттеджном поселке комфорт-класса с инфраструктурой на 20–30% процентов ниже квадратного метра в квартире аналогичного класса.

Подготовил А. Русинов

ВНИМАНИЕ, САМОЗАНЯТЫЕ!

Детали, которые стоят денег

Заключать договоры с самозанятыми гражданами надо правильно, чтобы избежать лишней налоговой нагрузки и проблем с контрольными и надзорными органами.

Рекомендациями на этот счет делится генеральный директор СберКорус Виталий Тарасов.

1. Что важно указать в договоре с самозанятым?

При работе с самозанятым важно корректно оформить договор, чтобы при проверках ФНС России не сочли гражданско-правовую сделку трудовым контрактом. В противном случае заказчика могут привлечь к административной и налоговой ответственности. Для юридической корректности лучше обозначить стороны как «Заказчик» и «Исполнитель», а не «Работодатель» и «Работник». В документе лучше прописать, что исполнитель сотрудничает с вами в качестве самозанятого. Если обозначить его «Гражданин» или «Гражданка», то налоговая при проверке может счесть, что договор был заключен с обычным физическим лицом. В этом случае заказчик будет выступать как налоговый агент, обязанный уплачивать за исполнителя НДФЛ. По этой же причине, в случае если исполнитель утратит статус самозанятого, в договоре лучше прописать его обязанность немедленно сообщить об этом. В документе ре-

комендуется зафиксировать перечень услуг, которые будет оказывать исполнитель и сроки сдачи актов оказанных услуг и чеков, чтобы заказчик смог своевременно отчитываться в ФНС России.

2. Ограничения в работе самозанятого

Для деятельности самозанятого граждан действуют ограничения, регулируемые законом.

Самозанятым не может выполнять заказы своего бывшего работодателя, если с момента разрыва трудовых отношений не прошло более двух лет. Самозанятые граждане также не могут работать по договору простого товарищества, нанимать сотрудников по трудовому договору, вести предпринимательскую деятельность в интересах другого лица на основе договоров поручения, договоров комиссии либо агентских договоров, заниматься перепродажей товаров, имущественных прав.

Деятельность самозанятого не должна быть связана с реализацией подакцизных товаров, подлежащих обязательной маркировке средствами идентификации, с добычей и реализацией полезных ископаемых, с перепродажей товаров и имущественных прав, если они не использовались для личных нужд.

Общий годовой доход самозанятого не должен превышать 2,4 млн рублей в год. Самозанятым может утратить статус, если его общий годовой доход превысит эту сумму. В таком случае он может открыть ИП или стать физическим лицом.

3. Вы заключили договор с ИП, а он в период действия договора стал самозанятым. Что делать?

Если во время действия договора у исполнителя-индивидуального предпринимателя (ИП) изменился статус, и он стал самозанятым, необходимо перезаключить договор и внести корректировки в части договора о наименовании сторон. Переход исполнителя-ИП на самозанятость не влияет на заказчика: индивидуальные предприниматели и самозанятые самостоятельно платят налоги. Если же исполнитель утратит статус самозанятого и после не откроет ИП, он становится физическим лицом, а заказчик — его налоговым агентом. Такой переход может послужить основанием расторжения договора.

Источник: СберКорус — оператор электронного документооборота

ФИНАНСИРОВАНИЕ

5 декабря в Государственной Думе состоялся круглый стол на тему «Жилищные кооперативы как инструмент обеспечения жильем: проблемы и перспективы» под председательством заместителя руководителя Комитета по строительству и ЖКХ нижней палаты Светланы Разворотневой. Участники встречи рассмотрели возможные новые формы приобретения жилья гражданами, в том числе через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

В дискуссии приняли участие директор Департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко, президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева, директор подразделения «Жилищно-строительная кооперация» АО «ДОМ.РФ» Павел Варакин, представители Совета Федерации, органов власти и бизнеса регионов, а также отраслевых общественных организаций. От Национального объединения строителей на заседании круглого стола выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

Светлана Разворотнева отметила, что к теме ЖСК побудили вернуться избиратели, которые выразили желание возродить хорошо зарекомендовавший себя в советское время механизм жилищно-строительных кооперативов. ЖСК мог бы стать более дешевой альтернативой очень подорожавшей ипотеке.

Сегодня, в условиях высокой ключевой ставки Банка России и дорогих ипотечных продуктов, формирование альтернативных механизмов для решения жилищного вопроса отдельных категорий граждан стало одной из ключевых тем дискуссий на различных экспертных площадках. В связи с этим депутаты решили возобновить обсуждение вопросов, связанных с восстановлением механизма жилищно-строительных кооперативов в современных реалиях.

Среди проблем, которые необходимо решить для «возрождения» ЖСК, Светлана Разворотнева назвала необходимость внесения изменений в законодательство, в том числе в Жилищный и Гражданский кодексы, нежелание муниципалитетов бесплатно выделять земельные участки под ЖСК, неподготовленность таких участков, а также невозможность успешного функционирования ЖСК без мер государственной поддержки — которые, в свою очередь, также предстоит разработать.

Депутат сделала акцент на правовой незащищенности граждан — членов ЖСК. Она заметила, что сегодня государство в состоянии обеспечить им юридическую защиту, например, создать единый реестр членов ЖСК. По предложению Светланы Разворотневой,

местные власти региона обязаны будут строго следить за данными в едином реестре членов ЖСК, содержащем информацию о реализации жилищных прав граждан, и предотвращать злоупотребления со стороны недобросовестных людей.

Ольга Корниенко в качестве основных предпосылок для успешного функционирования ЖСК назвала наличие достаточного объема денежных средств и сознательность пайщиков — именно они должны принимать решения, в том числе по поводу дополнительной финансовой ответственности, а к этому пока не все готовы. Директор Департамента жилищной политики ведомства Минстроя России сообщила, что в ведомстве прорабатыва-

ют вопрос, достаточно ли длительным периодом для их возврата.

Предложения по развитию жилищно-строительной кооперации в Российской Федерации представил Антон Глушков. Он сослался на личный опыт успешной реализации проекта ЖСК и действующего на сегодняшний момент, одного из немногих, жилищно-накопительного кооператива. По его мнению, механизм ЖНК для обеспечения граждан жильем сегодня неактуален, поскольку надзор за ЖНК передан в ведение Банка России, и там они приравнены к микрофинансовым организациям с повышенными требованиями к их функционированию. Окончательно вытеснила с рынка этот механизм льгот-

«Поручительство предприятия-работодателя — самая удобная форма для кредитования участников таких ЖСК», — подчеркнул президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Он также сказал о необходимости менять действующее законодательство в сфере ЖСК, потому что норма, предписывающая каждому жилищно-строительному кооперативу возводить только один дом не выше трех этажей, в принципе не позволяет говорить об экономии средств.

Как правило, муниципалитеты могут предоставить землю для ЖСК на окраине города, где нет коммуникаций, и тогда строительство всей инженерной инфраструктуры «ложится» на этот дом, что крайне дорого для пайщиков. И если на бесплатном предо-

КООПЕРАТИВЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ В РОССИИ СОЗРЕЛА ПОЧВА ДЛЯ ВОЗРОЖДЕНИЯ ЖСК

ют вопросы, связанные с формой кооперации граждан для улучшения жилищных условий. Одна из последних идей, которую предложили коллеги из Фонда «Институт экономики города», и она нашла поддержку внутри стен министерства, — возможность создания патронажных ЖСК с господдержкой. Предполагается, что создание патронажного ЖСК будет инициироваться органами государственной либо муниципальной власти для отдельных категорий граждан. Процедура их определения — право субъектов или муниципалитетов. В рамках ЖСК будет предоставляться земельный участок и возможность получения займов для строительства жилого дома с невысокой стоимостью таких

ная ипотека, предоставившая гражданам доступ к более дешевым банковским кредитам, нежели накопительные схемы ЖНК. Однако сейчас на фоне высоких ставок по ипотеке при должной проработке механизма ЖНК может получить второй шанс, поскольку участники могут приобрести квартиру в рассрочку от девелопера, минуя банковские кредиты.

«Для того, чтобы продать те объекты, которые сейчас выведены на рынок, потребуется шесть-семь лет. В этой ситуации механизм ЖНК был бы очень уместным и для граждан, и для застройщиков. Поэтому нужно подумать, как поменять инструкцию Банка России, который приравнял ЖНК к микрофинансовым организациям», — предложил Антон Глушков.

Говоря о механизме ЖСК, особенно с господдержкой, президент НОСТРОЙ заметил, что его максимальная эффективность достигается там, где этим занимаются крупные компании-работодатели, особенно в области военно-промышленного комплекса. Сотрудники этой сферы высокоорганизованы, уточнил Антон Глушков, у них есть возможность использовать средства предприятия, находить достойных подрядчиков и грамотного технического заказчика. В ЖСК, связанных с научными организациями, все гораздо сложнее, поскольку здесь меньше денег и меньше самоорганизации. В этом случае, по мнению главы нацобъединения, предприятие может выступить поручителем по кредитам граждан, и только так эта схема может заработать.

ставлении земли можно сэкономить до 20% стоимости, то потом она уходит на прокладку коммуникаций.

«При этом экономия и успешное завершение проекта возможны только при очень точном расчете стоимости строительства. Следовательно, подрядчик, заключая договор с ЖСК и фиксируя стоимость жилья, должен заложить в нее все возможные риски. Либо нужно возвращаться к динамическому ценообразованию, когда стоимость пая может меняться, чтобы гарантировать подрядчику интерес участия в таком проекте, а гражданину — экономии денежных средств и получение жилья», — уточнил Антон Глушков.

Тему государственного участия при создании ЖСК в своем выступлении продолжила Надежда Косарева и подробно рассказала о механизме патронажных ЖСК, с идеей которого выступил Фонд «Институт экономики города» и которую сейчас прорабатывает Минстрой России.

Добавим, что в работе круглого стола приняли участие профильные эксперты, представители бизнеса, субъектов Российской Федерации — Новосибирской и Белгородской областей, а также Республики Башкортостан, где уже есть успешный опыт функционирования ЖСК.

По материалам НОСТРОЙ

Источник иллюстраций:

<https://mixajlovka-r25.gosweb.gosuslugi.ru>

НОВОСТИ**На рыночную ипотеку согласны 5% покупателей**

Оформить рыночную ипотеку на приобретение жилья сегодня готовы только 5,3% потенциальных покупателей квартир, свидетельствуют результаты последнего онлайн-голосования от IRN.RU. Больше половины опрошенных будут ждать снижения ипотечных ставок.

Читатели попросили продолжить предложение: «Чтобы купить жилье, вы воспользуетесь...». Среди вариантов были: рыночная и льготная ипотека, ипотечные программы от застройщиков, рассрочка и другие.

Согласно результатам опроса, 55,2% ответивших вообще не готовы покупать сейчас жилье, они отложили эту покупку до снижения ипотечных ставок. Еще 18,9% для покупки квартиры ипотека не нужна.

Оставшиеся 26% рассматривают другие возможности для улучшения жилищных условий. Порядка 11,5% из них надеются воспользоваться одной из ипотечных госпрограмм, 8% могли бы взять рассрочку на год-два. Еще 5,3% участников голосования согласны оформить рыночную ипотеку, и только 1,2% рассмотрели бы ипотечную программу от самих застройщиков.

«Сейчас, в период рекордно высокой ключевой и, соответственно, ипотечных ставок, рыночные кредиты недоступны подавляющему большинству покупателей квартир. Ипотеку под 28–29% годовых (как раз этого уровня достигли минимальные ставки по рыночной ипотеке у крупных банков) берут разве что те покупатели, у кого есть почти вся сумма на оплату жилья, а также те, кто кредитуются на короткий срок. Оформлять ипотеку надолго при текущих ставках, мягко говоря, накладно: за квартиру стоимостью 10 миллионов при первом взносе 30% на 20 лет при ставке 28% придется платить около 164000 руб. в месяц, а переплата за весь срок превысит 30 миллионов. Это неподъемные суммы. Альтернативные способы покупки квартир, кроме оставшихся льготных госпрограмм, у опрошенных тоже энтузиазма не вызывают: рассрочка дается на короткий срок и доступна ограниченному числу заемщиков, а ипотека от за-

стройщиков предполагает увеличение стоимости квартиры», — комментирует руководитель Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко. *IRN.RU*

В Багане построили 25-метровый бассейн

В селе Баган введен в эксплуатацию бассейн с большой и малой чашами, в которых смогут заниматься жители села всех возрастов. Сегодня ближайшие бассейны для занятий спортом расположены в Карасукском и Купинском районах. Новый спортивный комплекс решит данный вопрос. «Правительство Новосибирской области активно участвует различных федеральных программах и национальных проектах, по которым на территории области строятся социальные объекты, в том числе спортивные сооружения. В начале года по нацпроекту «Демография» запущен знаковый для Новосибирска спорткомплекс — бассейн СКА, сегодня получено разрешение на ввод 2-этажного бассейна в Багане, строительство которого стало возможным благодаря участию в программе «Комплексное развитие сельских территорий». Для жителей села новый спорткомплекс станет центром притяжения спортивной жизни», — напомнил первый заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов.

По проекту в здании нового бассейна обустроены две чаши — 25-метровая большая чаша на 5 дорожек, в которой одновременно смогут заниматься до 32 человек, и 10-метровая малая чаша, которая способна вместить до 15 ребятишек за урок.

Дмитрий Тимонов напомнил, что сегодня одновременно в работе в разных стадиях — от проектирования до строительства — остаются еще около 10 объектов спорта, ввод которых запланирован в 2025–2027 годах. *Минстрой Новосибирской области*

Обнаружено 477 участков под застройку

По данным Управления Росреестра по Новосибирской области, сегодня в ре-

гионе имеется 477 земельных участков и территорий общей площадью 2811 га, свободных для жилищного строительства. Из них 237 участков — для строительства индивидуального жилья (общая площадь 700 га) и 240 участков — для многоквартирного строительства (общая площадь 2000 га).

«За 3,5 года действия проекта «Земля для стройки» в оборот вовлечено более 100 земельных участков, на них уже ведется строительство. При этом на 11 вовлеченных земельных участках объекты капитального строительства уже построены, выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию, — сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. — В отношении 14 вовлеченных земельных участков выданы разрешения на строительство многоквартирных домов и уведомления о соответствии параметров объектов планируемого индивидуального жилищного строительства»

Более половины вовлеченных участков расположены на территории г. Новосибирска, около 40% — на территории Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района, остальные участки расположены на территориях г. Искитим, Ордынского и Чулымского районов Новосибирской области.

Свободные земельные участки и территории можно найти на сервисе «Земля для стройки» на Публичной кадастровой карте Росреестра, выбрав раздел «Жилищное строительство». *Управление Росреестра по Новосибирской области*

В Омске — наибольшие темпы ввода жилья

В Омске по итогам 2024 года будет введено 170 тыс. кв. м жилья, что на 73% больше, чем годом ранее. По темпам роста объема жилищного строительства этот сибирский город занял первое место среди миллионников. Такие данные приводит В2В сервис «Пульс продаж новостроек». На втором месте оказался Волгоград (+28%), на третьем — Новосибирск (+12%).

В топ-5 по объему ввода новостроек в 2024 году вошли: Москва (6,6 млн кв. м), Санкт-Петербург (3 млн кв. м), Краснодар (2,2 млн кв. м), Екатеринбург (1,4 млн кв. м) и Новосибирск (1 млн кв. м). Всего по данным сервиса, в 2024 году в российских миллионниках будет введено в эксплуатацию более 19,5 млн кв. м нового жилья, что сопоставимо с уровнем прошлого года.

По данным «Яндекс Недвижимости», в ноябре в крупнейших российских городах средняя цена квадратного метра в новостройках составила 172 тыс. руб., а объем предложения увеличился на 1%. <https://www.kommersant.ru>

Новый корпус детсада — результат партнерства

В Новосибирске на ул. Крылова 19 декабря ввели в эксплуатацию новый отдельный трёхэтажный корпус детского сада на 90 мест. Это хороший пример муниципально-частного партнерства, подчеркнул мэр Максим Кудрявцев.

«Проект строительства корпуса детского сада № 117 реализован застройщиком ООО СЗ «Прогресс». В трёхэтажном здании есть всё необходимое: пищеблок, кабинеты психолога и логопеда, музыкально-спортивный зал, кабинет ЛФК и массажа, класс дополнительного образования, — подчеркнул Максим Кудрявцев. — Также застройщик благоустроил территорию: появились дорожки, малые архитектурные формы, спортивные площадки». Новый корпус рассчитан на 90 воспитанников — 6 групп для ребятишек от года до семи лет, которых примут уже в новом 2025 году.

С 2022 года ведется работа по привлечению внебюджетных инвестиций в социальную инфраструктуру Новосибирска. Так, в этом году, помимо организации 90 дополнительных мест для детского сада № 117 на ул. Крылова, без привлечения средств горбюджета был построен дополнительный корпус общеобразовательной школы на ул. 1905 года. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

ДЕНЬГИ НА СОЦОБЪЕКТЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ «ОКРАШЕНЫ» Кто ответит за инфраструктуру

На декабрьском заседании Комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области депутаты рассмотрели проект закона «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах регулирования в сфере комплексного развития территорий Новосибирской области».

Как рассказал ранее первый заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов, на территории Новосибирской области определена 31 площадка под комплексное развитие территорий, из них на 19 площадках уже стартовала реализация проектов КРТ.

«Современный тренд — применение комплексного подхода при освоении площадок, параллельно со возведением жилья ведется создание социальной, инженерной, дорожной инфраструктур. Механизм КРТ — эффективный и действенный инструмент, который позволяет создавать комфортные условия для жителей нашего региона, в первую очередь, Новосибирска», — сказал Дмитрий Тимонов.

По его словам, сегодня в регионе определена 31 территория, подлежащая комплексному развитию. Общая площадь — 761,5 га, на которых планируется построить 5, 7 млн кв.м. жилья. При этом расселению подлежат жилой фонд площадью 154,5 тысяч кв.м. В данный момент реализуются проекты КРТ на 19 площадках — не только в границах Новосибирска, но и в других районах области, в частности в Искитимском районе.

Наиболее крупные проекты реализуются Правительством Новосибирской области. На сегодняшний день принято 5 решений о КРТ, реализацию которых осуществляет региональный оператор АО «Агентство развития жилищного строительства НСО».

Дмитрий Тимонов среди знаковых проектов отметил комплексное развитие микрорайона Клоквенный в Новосибирске, где на площади в 200 га планируется в ближайшие 10 лет построить более 1 млн кв.м. жилья, проект КРТ «СмартСити-Новосибирск», а также проект развития территории по Бердскому шоссе «Устье реки Ини».

Вносимые в областной закон коррективы связаны с изменением Градостроительно-



го кодекса. В соответствии с ними, как уточнил Дмитрий Тимонов в ходе декабрьского заседания Комитета, предлагается наделить Правительство Новосибирской области полномочиями по определению оператора комплексного развития территории, по заключению соглашения с оператором КРТ и установлению случаев, когда такое соглашение заключается, а также требований к содержанию подобного соглашения.

Обсуждение законопроекта оказалось развернутым. Так, депутата Ашота Рафаеляна (который также является генеральным директором АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» — того самого регионального оператора КРТ) интересовало, кто ответственный за возведение социальных объектов в КРТ, которые реализуются в муниципалитетах после проведения конкурсных процедур.

Дмитрий Тимонов уточнил, что в представленном сегодня законопроекте речь идет о соглашениях, заключенных Правительством Новосибирской области с оператором комплексного развития территории. На уровне региона принято Постановление, которым определено содержание соответствующих договоров. Что касается конкурсов, по словам Дмитрия Тимонова, «они у нас всегда открыты, и там прописаны условия, как формируется цена договора комплексного развития. Соответственно, если муниципалитет хочет построить социальный объект самостоятельно, то выбирает это условие из договора — цена на землю высокая. Если в конкурс вкладывается обязательство по строительству социального объекта за счёт застройщика, то цена будет сбалансирована, с учётом компенсации этих расходов», — отметил первый заместитель министра.

Депутат Вячеслав Илюхин привел целый ряд вариантов, когда в результате завершения строительства жилой комплекс оказывается без школы, детсада, поликлиники. «Вот КРТ, за который заплатили 3 миллиарда. Кто должен построить школу? Школу должен построить муниципалитет. А если деньги истрачены? Ответственность у муниципалитета какая, где он возьмёт? Только если из областного бюджета, — констатировал депутат. — Деньги, которые застройщик платит, они должны быть «окрашены», их никто трогать не должен ни на какие другие цели».

С реализацией сегодняшних соглашений, уверен парламентарий, проблем, скорей всего, не будет. Но с заключенными прежде договорами сложности не исключены. «Приводя областной закон в соответствие с федеральным законодательством, мы должны в дальнейшем понимать, какой для нас должен быть понятный общий алгоритм. Не так, кто в лес, кто по дрова, а нормальный алгоритм для всех муниципалитетов», — убежден Вячеслав Илюхин.

Коллегу поддержал Ашот Рафаелян, призвав министерство обратить особое внимание на заключение соглашений о комплексном развитии территорий, особенно в отношении транспортной и социальной инфраструктуры.

Комитет принял решение о вынесении законопроекта «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах регулирования в сфере комплексного развития территорий Новосибирской области» на сессию Законодательного Собрания для рассмотрения в первом чтении.

*По материалам
Законодательного собрания
и Министерства строительства
Новосибирской области*

НОВОСТИ

Жилье для сирот приготовили в Сузунском районе

В Сузуне (Новосибирская область) введены в эксплуатацию два 9-квартирных дома, предназначенных для льготников района из числа детей-сирот.

Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов отметил, что программа строительства специализированного жилья в Новосибирской области реализуется очень активно, стройкой охвачены практически все районы. Работа ведется по двум направлениям: строится служебное жильё для работников бюджетной сферы, а также приобретаются для них квартиры на первичном рынке. Второй блок — строительство домов для детей, оставшихся без попечения. «На программу в бюджете Новосибирской области на 2024 год предусмотрена беспрецедентная сумма — почти 1,6 млрд рублей. С начала года в регионе уже введены в эксплуатацию 15 домов под специализированный жилой фонд. Новостройки появились в Черепановском, Куйбышевском, Карасукском, Барабинском и Татарском районах, а теперь и в Сузунском. До конца года будет завершено строительство порядка 30 таких домов. В следующем году программа будет продолжена» — рассказал Дмитрий Богомолов.

Полностью удалось реализовать и второе направление программы — покупка квартир для бюджетников на первичном рынке. В 2024 году 34 квартиры приобретены в новостройках в Сузунском, Кольванском, Маслянинском, Татарском и Тогучинских районах, а также в Бердске. Минстрой Новосибирской области

В Новосибирске прибавилось новых школ

В посёлке Элитный Мичуринского сельсовета Новосибирского района завершено строительство школы, рассчитанной на 550 учеников. Застройщику выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Школа предназначена для обучения на 550 учеников в одну смену. Количество классов — 22, наполняемость — 25 человек.

Маломобильные ученики могут учиться в любой учебной группе.

Также под занавес 2024 года завершено строительство школы № 57 по улице Авиастроителей, 16 в Дзержинском районе Новосибирска. Застройщику объекта выдано заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Проектная мощность школы составляет 825 учащихся. Новое здание школы № 57 было возведено на месте старого, которое было построено ещё в 1939 году и в 2022 году демонтировано. Четырёхэтажное здание школы имеет два крыла, соединённые тёплыми переходами. Здесь построены просторные классы, оборудованные всем необходимым, большая столовая вместимостью около 400 человек, библиотека, актовый, тренажёрный, два спортивных зала, студия телевидения и звукозаписи.

Как напомнил начальник департамента образования города Новосибирска Рамиль Ахметгареев, в этом году в эксплуатацию введены три школьных здания: «Одним из крупнейших объектов этого года для нас стал 185-й лицей, мы открыли его 1 сентября. К началу учебного года также открыли второй корпус лицея № 9 на 280 мест. Завершающим объектом текущего года стала 57-я школа. Мы получили прекрасную новую школу». В Новосибирске сейчас продолжается строительство трёх образовательных объектов. По уникальному проекту возводится школа № 222 в микрорайоне «Стрижи», строится второй корпус экономического лицея на ул. Крылова, а также второй корпус лицея № 113. Восстанавливается здание 19-й школы. Пресс-служба Госстройнадзора Новосибирской области, Пресс-центр мэрии Новосибирска

Студентов Ангарска соблазняют производством цемента

Специалисты АО «Ангарскцемент» (управляющая компания — АО «ХК «Сиб-цемент») провели экскурсию для студентов Ангарского государственного технического университета.

На предприятии побывали ребята, которые проходят обучение по направлениям «Электроэнергетика и электротехника», «Технологические машины и оборудование». Их

сопровождали декан факультета технической кибернетики Сергей Щербин, заведующий кафедрой «Электроснабжение промышленных предприятий» Юрий Коновалов, заведующий кафедрой «Машины и аппараты химических производств» Евгений Подоплелов.

Гостям рассказали об истории Ангарского цементно-горного комбината и предложили посмотреть фильм, посвященный технологии производства цемента. Затем представители университета побывали в заводских цехах, где ознакомились с основными этапами изготовления строительного материала — от спекания клинкера в печах и его дробления в мельницах до контроля качества готовой продукции в лаборатории.

«Чтобы молодой специалист стал настоящим профессионалом своего дела, необходимо уже на начальных этапах обучения объяснять ему, как организован производственный процесс на конкретных промышленных объектах, дополнять теоретические знания практическими, — считает управляющий директор АО «Ангарскцемент» Владимир Афанасин. — Наше предприятие открыто для студентов Ангарского государственного технического университета, среди которых, уверен, немало будущих работников комбината».

Напомним, между АО «Ангарскцемент» и ФГБОУ ВО «АнГТУ» заключен договор о сотрудничестве и профессиональной подготовке. В соответствии с ним представители вуза регулярно бывают на предприятии с ознакомительными экскурсиями. Студентов старших курсов принимают на оплачиваемую производственную практику. Пресс-служба АО «Ангарскцемент»

Подведены итоги присоединения к электросетям

Технологическое присоединение к электрическим сетям — одно из ключевых направлений деятельности «Россети Новосибирск» (АО «РЭС»). За 11 месяцев 2024 года новосибирские энергетики обработали более 30 тысяч обращений по вопросам технологического присоединения. В целом, за отчетный период к электросетям компании было осуществлено около 6350 подключений, при этом заключено порядка 6600 новых договоров. При этом средний срок технологического присоединения к электросе-

тям сократился на 17,7% относительно уровня предыдущего года.

В этом году в рамках национальных проектов «Образование», «Культура», «Здравоохранение» и других крупных федеральных проектов на территории Новосибирской области энергетики построили электросети для нескольких поликлиник в районах области; 19 фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП); 5 школ; культурно-досугового центра в к.п. Озеро-Карачи; детской школы искусств в г. Черепаново; научно-исследовательского института в Калининском районе; других социально значимых объектов.

Из перспективных проектов, по которым в этом году были заключены договоры о подключении к электросетям компании, стоит отметить строящийся микрорайон Клоквенный с перспективной нагрузкой порядка 9 МВт, территорию инновационной и научно-образовательной деятельности «СмартСити-Новосибирск» в Советском районе мощностью порядка 5 МВт, промышленно-логистический парк в Искитимском районе Новосибирской области мощностью порядка 5 МВт, а также 26 объектов системы водоснабжения и водоподготовки, реализуемых в том числе в рамках подпрограммы «Чистая вода» государственной программы «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирской области».

В части взаимодействия с клиентами также была проделана работа по повышению доступности услуги по технологическому присоединению к электрическим сетям. Специалисты отмечают преобладающую долю электронных заявок — их число выросло почти на 7%, что говорит об эффективности работе внедряемых в компании электронных сервисов. В этом немалую роль сыграло создание возможности подачи заявок на технологическое присоединение через Единый портал государственных услуг Российской Федерации.

Кроме того, в 2024 году «Россети Новосибирск» завершили внедрение автоматизированной системы управления процессом на базе «1С: Предприятие 8. ERP Энергетика 2». Это решение позволило справиться с основными задачами по интеграции с имеющимися в компании информационными системами и сервисом «Личный кабинет» для заявителей, при этом обеспечить соблюдение требований к информационной безопасности. Система стала победителем конкурса «1С: Проект года». Пресс-служба АО «РЭС»

БЫЛОЕ И...

Окончание мемуарных заметок-наблюдений инженера-строителя, ученого в области строительных конструкций, член-корреспондента Петровской Академии наук и искусств Валерия Габрусенко.

Начало в номерах 9, 11 /2024.

В 1983 году в составе делегации из шести человек я побывал по линии Минстроя в командировке в Венгрии. Главой делегации был некто Р-чэв, зам. начальника Главтехуправления министерства. Остальные оказались тоже крупными начальниками из Ярославля, Калинин, Горького (Н. Новгорода) и Вильнюса. Все члены КПСС. Как я при своей скромной должности начальника отдела СКТБ и беспартийности туда попал, вероятно, было для них загадкой.

Мои отношения с Р-чэвом сразу не сложились. По дороге из Будапешта в Дьёр (нас везли на микроавтобусе) нам неоднократно встречались памятники павшим советским воинам. Я предложил купить цветы и возложить их к одному из следующих памятников. Главде делегации «инициатива снизу» не понравилась, и он ее барственно осадил. Мне эта барственность тоже не понравилась. Дальше — больше, и через день наши отношения были почти два вражескими. Однако за два последних дня нашей командировки Р-чэв горячо меня возлюбил.

Из западного Дьёра нам нужно было переехать через всю Венгрию в восточный Дебрецен. Дорога долгая, поэтому радужные хозяева снабдили нас огромным количеством вина. Р-чэв крепко надрался, вечером в гостинице добавил еще, а возвращаясь к себе из туалета, перепутал комнату и полез спать на мою кровать. На мои возражения и увещания других он ответил многоэтажным матом. Пришлось нам его тело переносить на законную кровать. Наутро его многоопытный сосед по комнате, начальник Калининского управления строительства, доходящий до меня события вчерашнего дня, отчего Р-чэва обуял страх. Он, видимо, решил, что неспроста в делегацию включили какую-то мелкую беспартийную сошку из дремучей Сибири, которая ведёт себя без должного почтения, что это вовсе не сошка, а, наверное, просто стукач из КГБ. После чего Р-чэва было не узнать — заискивание его передо мной было настолько мерзким, что было неудобно всем.

В Дебрецене наша переводчица с очень большим почтением отозвалась о Яноше Кадаре, добавив: «Он не то, что ваш [Брежнев], который нацепил на себя все ордена». Меня задело: «Знаете, у нас принято, как в Древнем Риме: о мертвых или хорошо, или ничего». Переводчица была вынуждена извиниться.

За несколько лет до меня в аналогичной командировке в Венгрии поздней осенью побывал главный инженер новосибирского треста «Железобетона» А.Е. Требесов, личность очень контрастная. Делегацию, в которой он был, привезли на озеро Балатон и кто-то из мажора подначил в том смысле, что сибиряки — народ закаленный и такой воды, наверное, не боятся. А.Е. (ему уже было за 50) откликнулся на подначку: зашёл в озеро с оближающей холодной водой и несколько минут поплавал. Потом демонстративно, медленно обтерся, оделся и не торопясь дошел до гостиницы. Как позже рассказывал Требесов, далее он во всю прыть помчался в буфет, купил бутылку бренди, всю ее выпил, завалился спать и утром встал без признаков простуды. На следующий день в венгерском министерстве об этом уже знали. Когда туда привезли с Балатона советскую делегацию, Требесова встречали как героя. На восторги венгров он «застенчиво» отвечал: «А что тут особенного. Мы в Оби начинаем купаться, как только лед сойдет. Иногда даже плаваешь и льдины руками отталкиваешь». Об этом в министерстве вспомнили, когда узнали, что я тоже из Новосибирска, но, к счастью, поездка нашей делегации на Балатон (дело было в октябре) предусмотрена не была.

Надо сказать, что подобные командировки «по обмену опытом» были для нас практически бесплодными. Учиться нам у венгров в техническом отношении было нечему. Это они, приезжая в СССР с ответными визитами, «отоваривались» кучей технической документации. Для нас же эти командировки были лишь приятными турпоездками за государственный счет.

Учиться у венгров нужно было не нам, инженерам, а политикам. Там уже несколько лет успешно реализовывалась новая экономическая модель. Предприятия оставались в собственности государства, но государственные планы им постепенно снижались, а остальные заказы они должны были искать сами. Появилась конкуренция, стремление к снижению себестоимости продукции и повышению ее качества. Госзаказы давались на основе конкурсного отбора. (Строительная фирма в Дьёре при нас выиграла заказ на строительство школы в Будапеште.) Чтобы не разгонять инфляцию, государство установило жесткий контроль за ростом зарплаты, в том числе у директоров (не более 4% в год). Была разрешена частная торговля и частный сектор в сельском хозяйстве. Полки магазинов ломились от товаров. Свои трудности у венгерского правительства, конечно, были, но была цель, и страна двигалась к этой цели. Как это назвать — государственным капитализмом или рыночным социализмом, не знаю. Думаю, все же, социализмом, ибо соблюдался его главный принцип: «От каждого — по способностям, каждому — по труду». В Кремле об этом знали, но там также знали, что в Венгрии пар-

«УЧИТЬСЯ У ВЕНГРОВ НАДО БЫЛО НЕ ИНЖЕНЕРАМ, А ПОЛИТИКАМ»

История стройки — история страны

тия не вмешивается в производственную деятельность предприятий, а это для аппарата КПСС было смерти подобно. Смерть все же наступила, но по другим причинам.

В Будапеште зашли с двумя коллегами в небольшой универсам. Они (оба из «голодных» краев — Ярославля и Горького) не скрывали зависти и восторга от обилия сортов колбас, сыров и прочей гастрономии. Я им посоветовал: «А вы смотрите на них не как на товары, а как на музейные экспонаты, которые ни потрогать, ни попробовать нельзя. И сразу на душе станет спокойнее». Кстати, родина еще одного члена нашей делегации — Тверь тоже находилась в «голодном» крае. Тверяки шутили: «Снабжение у нас плохое, но зато есть два хороших пригорода — Москва и Ленинград».

В 1986 г. в Кутаиси произошло обрушение покрытия строящегося мясокомбината с человеческими жертвами. Оно так бы и осталось внутренним делом Грузии, но комбинат был единственным пусковым объектом союзного Минмясомолпрома, и потому катастрофа приобрела всесоюзный статус. Минстрой СССР направил туда комиссию для расследования причин в составе трех человек: меня по части железобетонных конструкций, ярославца по части технологии строительства и москвича из министерства неизвестно по какой части. Причины обрушения выяснили быстро: прочность бетона 18-метровых балок была вдвое ниже проектной, а арматуры в них оказалось в полтора раза меньше, чем требовалось. Приехали в Тбилиси на завод-изготовитель. Главный инженер, кандидат наук (почему-то в области керамики), 6-й по счету за последние 5 лет (видимо, эту должность давали для «кормления»), уверяет, что разрешение на изменение конструкции им дал местный институт ТбилизНИИЭП. Мы просим показать чертежи с изменениями и научно-технический отчет о результатах испытаний столь «экономичных» балок. Через полчаса нам принесли счета на оплату работы этого НИИ. Мы говорим, что нас интересует не счет, а отчет. Ждем еще час, но ни чертежей, ни отчета так и «не нашли». Вернулись в Москву, доложили результаты, а на вопрос замминистра, что делать, ответили, что дальнейшие действия — это прерогатива прокуратуры. Замминистра с сомнением покачал головой: у грузин в Москве столь могучая рука (имея в виду члена Политбюро Шеварднадзе), что связываться себе дороже.

...В 1988 году произошло катастрофическое по своим последствиям землетрясение в Армении, однако еще большой во-

прос, кто больше виноват в огромном количестве жертв — стихия или армянские строители. В Ленинакане рухнул огромный, только что построенный производственный корпус, запроектированный по всем антисейсмическим правилам новосибирским институтом НГПИ. Поскольку была задета честь институтского «мундира», его директор обратился к кафедре железобетонных конструкций НИСИ (я там работал тогда по совместительству) с просьбой выяснить причины обрушения. В Ленинакан отправилась группа опытных специалистов и через две недели привезла ошеломляющие результаты, проиллюстрированные фотографиями. Кроме массовых, чисто технических безобразий (низкая прочность бетона, отсутствие сварки деталей, недостаточность арматуры, вопиющие отклонения от размеров и т.д.), в теле железобетонных конструкций встречались обыкновенный мусор, включая старые галоши...

...С 1991 года в течение 23 лет мне довелось возглавлять Общество железобетонщиков Сибири и Урала, под эгидой которого раз в полтора-два года проводились конференции учёных и специалистов из разных городов России, и даже из Белоруссии, Киргизии и Казахстана. На них звучали доклады

о результатах исследований, происходил обмен свежей научной информацией и «обкачивались» работы аспирантов, часто получавших при этом полезные «синяки» и «шишки». Регулярно издавались сборники научных трудов Общества, редактированием которых по должности приходилось заниматься мне (все это, разумеется, на общественных началах). Эта работа была намного труднее, чем председательствование на конференциях, так как многие, особенно молодые, авторы плохо владели русским языком, хотя и были этническими русскими. Мало того что статьи у них часто были написаны, как тогда шутили, «двойным хлюстом» («одинарным хлюстом» — это когда автор понимает, что написано, но не понимает читатель; «двойным хлюстом» — когда не понимает ни читатель, ни автор). Они усердно злоупотребляли иностранными научными терминами, имеющими синонимы в русском языке, грешили несогласованностью падежей, чисел и времен. Как в известной шутке: «Если хочешь сил моральных и физических сбережь, // Пейте соков натуральных, укрепляйте грудь и плеч».

...В потоке выпуска 1993 года в Сибстрине была одна очень яркая и сильная группа, в которой, кроме чтения лекций, я вел практические занятия и курсовое проектирование. Это была моя любимая группа, почти всех ее студентов я знал не только по фамилии, но и по имени. Большинство, как я считал, была уготована блестящая профессиональная карьера. Спустя время я встретил одного из ребят этой группы и поинтересовался, кто как устроился. Оказалось, что по специальности сумел устроиться только один, да и тот — бригадиром рабочих-кровельщиков. Остальные работают продавцами, мелкими клерками в посреднических конторах, а кто-то подался в «челноки». Так начинались ельцинско-гайдаровские «реформы».

Когда мне «стукнуло» 60, я ушёл в «ТЭЗИС» («Техническая экспертиза зданий и сооружений»), где в то время работали бывшие сотрудники НИЛЖелезобетона НИИЖТа — «цвет» новосибирских железобетонщиков. Однако связей с Сибстрином не прерывал — читал лекции для инженеров в Центре переподготовки и повышения квалификации (ныне Институт дополнительного образования). Как-то мне довелось читать курс «Особенности судебно-экспертного исследования качества строительного-монтажных работ» для судебных экспертов. Пока рассматривали рутинные вопросы, относящиеся к нормативным документам, всё было хорошо, но как только дошли до поверочных расчетов конструкций, стало ясно, что слушатели не знают, как

работает древесина и как работает металл, для чего в железобетоне ставят поперечную и продольную арматуры. Наконец, не знают, как в простой балке определить изгибающий момент и поперечную силу. И на основе технических заключений этих «экспертов» будет вершиться правосудие!

В начале 2000-х гг. знакомый председатель одного ЖСК попросил меня посмотреть качество строительства 12-этажного кирпичного дома в связи с тем, что из-за разрыва его отношений с техническим заказчиком объект временно оставался безнадзорным. Возводила 1-й этаж бригада каменщиков из Средней Азии. Брак был разнообразным и повсеместным, и председатель попросил растолковать всё бригадиром. Рассказываю и показываю тому на пальцах, в том числе, как нужно заполнять вертикальные швы — методом «впрытык» либо методом «впрысык». Слушал меня бригадир, слушал, а потом с изумлением спросил: «И это что, так каждый кирпич?»

Приезжаем обследовать объект, находим нарушения норм, порой достаточно серьёзные. Просим прораба (начальника участка) достать нормы производства работ, чтобы показать, какие требования были нарушены.

Он говорит, что нормы в конторе. Приезжаю по другим делам в контору, а заодно и спрашиваю: «У вас есть такие-то нормы?». Ответ: «Конечно, есть, но они на объектах». Так и строили — не «по законам», а «по понятиям». Не знаю, как сейчас, а в 2000–2010-е гг. это было типичным явлением.

Однажды у меня состоялся разговор с двумя молодыми сотрудниками, которые ругали советскую эпоху с сугубо меркантильной стороны: мол, в магазинах ничего не было, за всем очереди. На это было трудно возразить, но я попытался защитить ту эпоху. Да, в советские времена товаров на всех не хватало. Сегодня товаров полно, но не у всех хватает денег. Дефицит остался, просто он другой. Дефицит в магазинах виден всем, а пустые кошельки — только их владельцам. И все же у советской эпохи было минимум два бесспорных плюса — уверенность в завтрашнем дне и высокая общественная нравственность.

С «уверенностью» они согласились, вспомнив, что живут у родителей, которые получили квартиры в советское время бесплатно. Сами они могут купить квартиру только через ипотеку и, не дай Бог, если при этом потеряют работу. С «общественной нравственностью» дело оказалось сложнее, общие рассуждения собеседников не устраивали, им требовались цифры и факты. По счастью, некоторыми цифрами я владел, и смог рассказать, во сколько раз выросли заболеваемость сифилисом и число разводов. Количество детей-сирот превысило их число по окончании войны (и это при живых родителях!). Наркомания и казнокрадство стали поистине национальным бедствием. С этим они были вынуждены согласиться, однако их симпатии все равно остались на стороне «рыночной демократии». В конце концов, мы сошлись на том, что идеального общественного строя нет и быть не может. У каждого свои достоинства и недостатки. Вопрос лишь в том, кому что больше по душе.

Высказал я и третий аргумент: Советский Союз был экономически предостаточно государством, у него были развиты все отрасли экономики, и никакие экономические блокады ему были не страшны. Этот аргумент они вообще подняли на смех: да кто нам будет устраивать блокаду, кому мы нужны? Разговор происходил задолго до 2022 года.

Кратко об авторе. Валерий Васильевич Габрусенко родился в 1941 г. в Новосибирске. Окончил НИИЖТ (СГУПС) по специальности ПГС, работал на стройке, в НИИЖТе, СКТБ «Стройиндустрия», НГАСУ (Сибстрин), ООО «ТЭЗИС». Кандидат технических наук, доцент, автор более 160 опубликованных научных трудов, нескольких книг и изобретений.

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

Заказ от 24.12.2024.
Сдано в печать 24.12.2024
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода
из печати 28.12.2024.

ЗОДЧЕСТВО: МИССИЯ

КРАСИВО, ИНТЕРЕСНО... ЗДЕСЬ ОСТАНУСЬ ЖИТЬ

Как архитектура помогает делать привлекательнее небольшие города

Остановить отток молодых людей из малых населенных пунктов в крупные города — стратегическая задача, решение которой во многом определяет, начнет ли Россия, наконец, развиваться не подобно флюсу, а нормально — то есть равномерно и повсеместно.

Распространенная боль отечественной провинции, от которой народу чаще всего и хочется убежать в столицы — бесперспективность, серость и скука; здесь даже глазу не за что зацепиться, и не происходит ничего интересного. Излечить эту болезнь можно, добавив красок в палитру творческих активностей маленького города, создав на его территории современное молодежное пространство. К стати, оно совсем не обязательно должно быть большим и баснословно дорогим, как олимпийская инфраструктура в Сочи; главное — насыщенность смыслами и вариантами использования.

Опытом создания такого пространства на примере арт-кластера в Ноябрьске с нами поделился руководитель мастерской архитектурного бюро Pergaev Bureau Алексей Панов.



— Алексей Владимирович, как точно называется этот «молодежный объект»?

— Арт-резиденция «Миксер». Расположена она в небольшом (чуть больше 100 тыс. населения) городе Ноябрьске Ямало-Ненецкого АО. Ее ввели в эксплуатацию год назад. Здесь обустроены различные мастерские, креативный хаб, коворкинг-зона, медиационный центр, студия звукозаписи, кафе, танцевальный зал и многое другое.

Арт-резиденцию мы запроектировали в двухэтажном здании 1985 года постройки, в рамках его реконструкции...

— А какой функционал был у здания «Миксера» ранее, до реконструкции?

— Назначение, в общем-то, родственное: здесь располагалось МБУ «Дворец молодежи» (бывший ДК «Газовик») — многопрофильное учреждение, подведомственное управлению по делам семьи и молодежи Администрации города Ноябрьска. Функционал помещений, если основываться на исходных данных от заказчика: тренажерный зал, спортивный зал со скалодромом, конференц-зал, паркетный зал, зал единоборств и рабочие кабинеты специалистов.

— Насколько пришлось перепроектировать здание для превращения его в «Арт-резиденцию «Миксер»?

— В части несущих конструкций планировочные решения не подвергались радикальным изменениям. Но множество перегородок нам пришлось пересмотреть, чтобы расширить возможности пространства. Основная работа была произведена по реконструкции фасадов, кровли. Внутри произведен капитальный ремонт. Самым большим помещением в пространстве после реконструкции стал креативный хаб площадью около 500 «квадратов», с возможностью трансформации за счет модульной мебели. На уровне антресолей предусмотрен открытый коворкинг и персональные офисы.

— Наверняка много внимания уделено художественному оформлению...

— Безусловно. Фасад украсили муралом во всю стену. Монументальная роспись основана на творчестве стрит-арт художника Марата Морики. Центральный образ девушки-творца несёт основную идею проекта — творчество без границ. Учитывая хронический «визуальный голод» жителей Севера, интерьеры насытили яркими цветами, необычными геометрическими формами. Дух творчества дополнительно поддерживается арт-объектами. Центральный из них — огромные руки, парящие под потолком. Эта работа отсылает к фреске Микеланджело «Сотворение Адама».

ЗАКАЗЧИК ВСЁ ПОЙМЕТ, НАДО ТОЛЬКО ОБЪЯСНИТЬ

— Кто выступил заказчиком реконструкции?

— Департамент молодежной политики Ноябрьска, Дирекция муниципального заказа. Основные работы пришлось на 2022–2023 годы.

— Авторский надзор за исполнением работ осуществляли?

— Да. Основные вопросы в ходе этой работы возникали в связи с масштабным пересмотром закупочных позиций, отделочных материалов (мы проектировали «Миксер» в 2020 году, тогда возможности были другие). Пришлось плотно взаимодействовать и с проектировщиками, добиваясь, чтобы инженер-

ные разделы не противоречили архитектурной концепции.

— Пришлось ли сталкиваться с сопротивлением представителей заказчика, продвигая современные решения в проекте?

— С заказчиком сложились честные, прозрачные рабочие отношения, как во время проектирования, так и реализации. На мой взгляд, сторона заказчика была вполне открыта новому видению, смелым решениям. Здесь стоит добавить, что все решения, предлагаемые нами в дизайн-проекте, мы сопроводили концептуальным описанием и обоснованием. Может быть, еще и поэтому «сопротивления новизне» мы не встретили. Скорее, наоборот: увидели открытость и готовность к обсуждению.

Участников работ было много, какие-то подрячки менялись в ходе реализации, но мы были в курсе каждого этапа жизненного цикла проекта: от концепции до открытия. К стати, и по сей день с удовольствием следим в соцсетях за жизнью нового пространства.

ЧТО ПОКАЗАЛ ОПЫТ «МИКСЕРА» В НОЯБРЬСКЕ

— Интересоваться судьбой своего «архитектурного дитя» — это хорошо... Алексей, теперь, когда пошел второй год с открытия объекта — что можно сказать о его способности решать те задачи, которые ставили авторы?

— На наш взгляд, потенциал здания для использования его молодежью раскрыт в полной мере. Там активная, насыщенная событийная программа. Каждая из внутренних локаций живет полноценно, все направления так или иначе получили развитие и заинтересовали молодежь: от уединенной камерной звукозаписи до массовых мастер-классов.

— То есть объект реально стал местом притяжения, способным удержать молодых людей от бегства из Ноябрьска в более благоприятные города?

— Да, он стал местом притяжения, это точно. Насчет «способности удержать»: на наш взгляд, один из существенных факторов, провоцирующих отъезд молодых из города, точно снят, поскольку арт-резиденция дает хорошую возможность для творческого старта, для поиска себя в креативных индустриях.

ПРОЕКТИРУЙТЕ МОДНО

— Это опыт, полезный и для многих других небольших муниципалитетов, страдающих от оттока молодого населения. Какими, на ваш взгляд, принципами следует руководствоваться при заказе, разработке и реализации концепций подобных «якорных» объектов?

— Наверное, первый принцип необходимо соблюдать при работе над любым объек-

том, если мы хотим получить здание с хорошей архитектурой: единство и целостность. Образ объекта должен быть цельным, дизайн — единым на всех уровнях, от фасадов до благоустройства и навигации.

Поскольку здание ориентировано на молодежь — нужно постараться, чтобы оно визуально соответствовало актуальной эстетике, было в хорошем смысле модным. Это особенно важно сегодня, когда визуальность стала доминирующим каналом коммуникации. А молодежь всегда выбирает модное, к эстетике новизны она очень чувствительна.

— Причем новизны позитивной...

— Безусловно! К стати, это правило в силу своей банальности часто ускользает от внимания проектировщиков. Да, проекту надлежит быть привлекательным, светлым, гостеприимным, он должен рождать у посетителей положительные эмоции.

С этим связан еще один принцип: визуальная нативность. Молодежь остро чувствует и отторгает всё надуманное, искусственное, при этом отлично реагируя на органичность. Дизайна навигации это касается в том числе. Она должна быть нативной и простой. Визуальные образы необходимо создавать понятными, без негативных подтекстов. Декор, метафоры, образы должны выглядеть уместно, логично, несмотря на креатив. Логотипы и символику, до самых мелких деталей, необходимо привести в соответствие с архитектурной дизайн-концепцией молодежного пространства.

Также очень важна гибридность.

— Это означает, что...

— Это значит, что не надо прятать в отдельные комнаты функции, которые можно вынести в общественное пространство, предусмотрев возможность его трансформации в зависимости от меняющихся потребностей и задач. Молодежь открыта к подобным трансформациям, к экспериментам, она это оценит и полюбит. Так же, как оценит и полюбит прозрачность пространства — чтобы функции хорошо проглядывались внутри помещений. Планировка должна быть максимально открытой для лучшего ориентирования и быстрого информирования человека о функциональном составе.

— Чем «прозрачнее», тем привлекательнее...

— Понимаете, с точки зрения посетителя, прозрачность — это гостеприимность, он так чувствует на самом деле. Барьеры, будь то визуальные или какие-либо еще, никто не любит. Проектируйте так, чтобы все функции в пространстве работали как витрины. Чем младше человек, тем больше он действует по принципу «хочу», так что любое место будет популярным, если соответствует критериям «хочется зайти», «хочется попробовать», «хочется остаться», «хочется вернуться».

Образ молодежного пространства должен ассоциироваться с «Лучшим местом».

— Расплывчатое определение...

— Если вдуматься, всё достаточно ясно. Это такое место, которое позволяет человеку обрести новый позитивный опыт и гордость за то, что у него в городе в принципе есть эта локация, это пространство. Место, которое он может назвать своим, куда можно всегда прийти.

ОСТАВЬТЕ МЕСТО ДЛЯ СВОБОДЫ

— Жаль только, с собой унести это место нельзя.

— В какой-то мере можно. Если дизайн-проект молодежного пространства выполнен успешно, он будет жить не только в стенах конкретного объекта, но и за его пределами; так, на основе визуальных образов из архитектурной концепции вполне реально выпустить столь же успешный мерч. Но это только в случае, если образы в дизайн-проекте получились действительно актуальные, яркие и притягательные.

Понимаете, проектировать молодежное пространство — это как готовить хорошее, сложное ресторанное блюдо. Нужно почувствовать, какие ингредиенты лучше всего «сыграют в ансамбле вкуса», что заложить в проект сразу, изначально, а что оставить на свободный выбор пользователей. Так, молодежному проекту полезна будет умеренная добавка из субкультуры...

— То есть архитектору надо быть на равных с молодежью, не понаслышке знать ее внутренние течения и тенденции.

— И еще хорошо чувствовать границы собственного кругозора, не пытаться решить всё самому, сразу, за всех и навсегда. Например, чтобы действительно «попасть в тренд», лучше привлечь к делу молодых ребят, или выделить в проекте своего рода «нейтральные» места, где резиденты будут сами создавать актуальные субкультурные включения.

— Очень высокая получается концентрация «мест в одном месте»...

— А так и должно быть! Каждый квадратный метр площадей в таких объектах ценен, использовать их нужно интенсивно. Так, в Ноябрьске мы разместили почти 30 функций на 2,4 тыс. кв. м., при этом наполнение происходило под запросы резидентов разными функциональными блоками. В результате между собой гармонично соседствуют студия звукозаписи, танцевальные залы, швейная и кулинарные мастерские, медиационный и многое другое.

Удобно, что в таком формате подобную арт-резиденцию можно организовать практически везде, эта адаптивная концепция способна ситуативно сужать и расширять свой функционал. При этом сама арт-резиденция в любом случае остается тем якорем, который удерживает молодежную аудиторию в небольшом региональном городе.

Беседовал А. Русинов
По материалам «СГ»

ФОРУМ

СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ: ПРЕДВКУШЕНИЕ**Всё случится 11–14 февраля 2025 года в Новосибирском Экспоцентре**

Международная выставка в области строительства и дизайна «Сибирская строительная неделя» состоится с 11 по 14 февраля 2025 года в МВК «Новосибирск Экспоцентр». Профессиональная отраслевая площадка, крупнейшая на востоке России, адресована собственникам, топ-менеджерам и специалистам строительных компаний из регионов Урала, Сибири, Дальнего Востока, а также Беларуси и стран Азии.

Выставка охватывает все этапы строительства: от проектирования до отделки. В 24 тематических разделах представлены материалы, оборудование, инструменты, инженерные системы и техника для промышленного, гражданского и инфраструктурного строительства.

**ФОРУМ «СТРАТЕГИИ
УСКОРЕНИЯ ТЕМПОВ
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

Одним из ключевых событий выставки станет Форум «Стратегии ускорения темпов строительства», в котором примут участие первые лица отрасли: заместители министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик и Сергей Музыченко, советник министра строительства и ЖКХ РФ Елена Звонарева, председатель комитета Госдумы РФ Сергей Пахомов, руководство Главгосэкспертизы России, НОСТРОЙ, НОТИМ, НОПРИЗ, ФАУ «Роскапстрой», ДОМ.РФ.

Организаторами форума выступают: Правительство Новосибирской области, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Российский Союз строителей, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО). В деловых событиях примут участие представители Министерства строительства и ЖКХ РФ, комитета Государственной думы РФ по строительству и ЖКХ, ФАУ «РосКапСтрой», Ассоциации экспертов России, НИУ МГСУ.

В рамках форума состоится более 70 мероприятий. В числе основных тем:

комплексное развитие территорий; ценообразование в строительстве; цифровизация строительной отрасли; BIM моделирование; импортонезависимость; этапы и перспективы замены лифтового фонда; комфортная городская среда; архитектурные проекты; деревянное домостроение; кадровые решения.

**РАСШИРЯЕТСЯ ТЕМАТИКА
ДЕЛОВЫХ ПЛОЩАДОК**

Сибирская строительная неделя сохраняет и расширяет тематику деловых площадок и дает возможность для общения и просвещения специалистам всех направлений, связанных со строительством и инженерной инфраструктурой.

Центр контрактации — новый формат работы для компаний! Здесь службы материально-технического снабжения девелоперов, застройщиков, отраслевого ритейлера и крупных компаний рассматривают предложения от производителей, поставщиков строительных материалов и подрядных организаций. Также возможна презентация продуктов и проектов компании для потенциальных инвесторов.

KreaCollab — бизнес-конференция дизайнеров. Современная площадка для презентаций, проектных и технических решений в профессиональной среде, а также для проведения мастер-классов от топовых спикеров и практиков индустрии дизайна.

Форум мастеров — мастер-школа от лучших практиков-отделочников — популярная площадка для проведения мастер-классов и презентаций новинок в сфере отделочных и ремонтных работ с участием популярных отраслевых блогеров и амбассадоров известных брендов. Для электро-монтажников и мебельщиков — конкурсы мастерства!

Лекторий — деловая площадка для презентации новых технологий и инноваций, цифровых продуктов, налаживания профессиональных и торговых контактов, обмена идеями, опытом. Третий день Лектория тра-



диционно посвящен BIM-технологиям в строительстве.

Ярмарка вакансий — место, где службы HR могут рассказать об условиях труда в компании и пригласить к себе на работу молодых специалистов.

Ожидается, что за четыре дня гости Международной выставки «Сибирская строительная неделя» и Форума «Стратегии ускорения темпов строительства» станут более 20000 человек, из которых свыше 80% — профессиональные посетители, а также представители научного, экономического, образовательного сектора и органов власти.

Более 400 компаний из России, Китая, Индии, Ирана, стран Средней Азии принимают участие в Сибирской строительной неделе. В числе лидеров рынка, что будут представлены на выставке, такие организации как Старко, Сибирский цемент, Profine, Алрокс, Века Рус, Ачинский цемент, ПСХ

Альянс, Фэст Сиб, Центурион, Турков НСК, Неватом, Сибирская Генерирующая Компания, Академ Технологии, Зиверт Рус, Лю.ру, Flagger, ALDOX, ЛИИС Инженерные решения, TelMag, MIDEA LINVOL, Сибирская латунь, Дитрикс-Сибирь, Завод ВАН, Страна Девелопмент, СЗ ВИРА на Бронном и многие другие.

Генеральный тематический партнер Сибирской строительной недели — компания «Русский Свет», сотрудничество с которой продолжается уже не первый год. Один из крупнейших поставщиков электротехнического оборудования на территории РФ и стран СНГ, который в 2025 году представит на выставке продукцию под собственной торговой маркой, а также продукцию ведущих производителей в разделах «Электрика», «Энергетика», «Энергоснабжение», «Освещение».

MIDEA LINVOL — официальный партнер Сибирской строительной недели в разделе лифтов и грузоподъемного оборудования. Это крупнейший роботизированный завод в Китае, который специализируется на создании инновационных лифтов и эскалаторов. В 2025 году Midea Linvol впервые станут экспонентами выставки, представят лифтовую кабину в современном дизайне, а также проведут мероприятие в рамках деловой программы.

Стать участником Сибирской строительной недели — это значит быть в фокусе своей целевой аудитории, осваивать растущий строительный рынок Сибири и Дальнего Востока, налаживать международные связи и оставлять в курсе самых важных событий профессиональной среды и бизнеса.

Для участия в выставке бронируйте стенд на сайте sbweek.ru
ООО «Центр Экспо»
8 (383) 363-00-63
info@sibbuilding.ru
<https://vk.com/sbweek>
<https://t.me/sbweek>
<https://zen.ru/sbweek>

ОБРАЗОВАНИЕ**КУЗНИЦА ВЫСШЕГО УРОВНЯ****О подготовке кадров в НГАСУ (Сибстрин)**

Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет НГАСУ (Сибстрин) — первый и долгое время единственный ВУЗ строительного профиля на территории Сибири и Дальнего Востока РФ, имеет богатейший опыт разработки и реализации образовательных программ высшего, дополнительного, довузовского и послевузовского образования.

Сегодня НГАСУ (Сибстрин) — крупный, современный, динамично развивающийся учебно-научный комплекс, получивший признание не только в России, но и за рубежом (студенты более чем 50 стран прошли обучение в Сибстрине). Обучение в университете ведется по 33 направлениям подготовки бакалавров, специалистов и магистров: строительным, архитектурным, экономическим, гуманитарным; кроме того, Сибстрин готовит научные кадры высшей квалификации в аспирантуре и докторантуре. Вуз вошел в число 50 вузов России, выпускники которых наиболее востребованы на рынке труда.

Квалифицированный профессорско-преподавательский состав, высокий профессиональный уровень образовательных программ и применение современных информационных и телекоммуникационных технологий — вот фундамент, на котором базируется имя Сибстрина, которому уже 94 года доверяют абитуриенты и работодатели.

Направления подготовки, по которым осуществляется обучение в НГАСУ (Сибстрин):

Бакалавриат. «Строительство» (профили: автомобильные дороги; водоснабжение и водоотведение; гидротехническое строительство; городское строительство; организация инвестиционно-строительной деятельности; проектирование зданий и сооружений; производство строительных материалов, изделий и конструкций; промышленное и гражданское строительство; теплогазоснабжение и вентиляция), «Информационные системы и технологии», «Прикладная информатика», «Природообустройство и водопользование», «Стандартизация и метрология», «Управление качеством», «Архитек-



тура», «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», «Градостроительство», «Дизайн», «Экономика», «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Социология», «Лингвистика».

Специалитет. «Строительство уникальных зданий и сооружений», «Прикладная геодезия», «Горное дело».

Магистратура. «Строительство» (профили: автомобильные дороги; водоснабжение и водоотведение; гидротехническое строительство; городское строительство; организация инвестиционно-строительной деятельности; проектирование зданий и сооружений; производство строительных материалов, изделий и конструкций; промышленное и гражданское строительство; теплогазоснабжение и вентиляция; геотехника), «Информационные системы и технологии», «Архитектура», «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Менеджмент».

630008 г. Новосибирск, ул. Ленинградская 113, каб. 102а, www.sibstrin.ru
Телефоны: +7 (383) 363-14-15, +7-913-204-5131
E-mail: pr_kom@sibstrin.ru
Ректорат: (383) 266-41-25,
E-mail: rector@sibstrin.ru

**СИБИРСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ**

SIBERIAN BUILDING WEEK | МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

11-14 ФЕВРАЛЯ 2025XIII МЕЖДУНАРОДНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ



ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНФРАСТРУКТУРНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВОСКАНИРУЙ
ЧТОБЫ
УЗНАТЬ
БОЛЬШЕГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

Русский Свет®

ОРГАНИЗАТОР

ЦЕНТР ЭКСПО

+7 (383) 363-00-63

info@sibbuilding.ru sbweek.ru

Новосибирск, ул. Станционная, 104

**НОВОСИБИРСК
ЭКСПО ЦЕНТР**