



АСОНО
Развивая строительство

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

ФОРУМ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВСЁ БОЛЬШЕ, ДЕНЕГ — ВСЁ МЕНЬШЕ

5 июня 2025 года в Новосибирске состоялось XLII Общее собрание Ассоциации Сибирских и Дальневосточных городов (АСДГ) и конференция руководителей муниципальных образований по теме «Муниципалитеты в условиях структурной трансформации экономики». Участниками события стали руководители муниципальных образований, представители федеральных и региональных органов государственной власти, общероссийских и межрегиональных объединений муниципальных образований, эксперты в области местного самоуправления.

С приветственным словом к собравшимся обратился начальник департамента по вопросам внутренней политики аппарата полномочного представителя президента РФ в СФО Павел Кобук. Он отметил, что принятие федерального закона, определяющего общие принципы организации местного самоуправления в системе публичной власти, стало важным шагом и важно, чтобы власть в процессе этих муниципальных преобразований оставалась в самой тесной связи с людьми.

Сопредседатель Всероссийской Ассоциации развития местного самоуправления (ВАРМСУ) Ирина Гусева в своем приветствии сделала акцент на важности диалога между муниципальными образованиями и обмене лучшими практиками развития местного самоуправления в нашей стране.

О новеллах, преимуществах и недостатках вступающего в силу

Главные проблемы местной власти стали предметом обсуждения Общего собрания АСДГ и конференции руководителей муниципальных образований



19 июня 2025 года Федерального закона 33-ФЗ от 20.03.2025 «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» участники заседания рассказали председателю Комитета Государственной Думы Российской Федерации по региональной политике и местному самоуправлению Алексею Диденко. По его словам, в при-

оритете будет одноуровневая система территориальной организации управления. При этом он не исключил, что некоторые субъекты Федерации не перейдут на одноуровневую систему, сохранив двухуровневую модель, что разрешает принятый закон. Это, прежде всего, регионы со сложившимися национально-социальными особенностями. Самое важное — учи-

тывать при этом мнение населения, подчеркнул парламентарий. «Важно отслеживать правоприменительную практику и судебные толкования и в соответствии с этим принимать меры для минимизации рисков снижения уровня местного самоуправления» — заключил Алексей Диденко.

Окончание — на стр. 9

АКТУАЛЬНО

Девелоперы, столкнувшиеся с ресурсоснабжающими организациями, злоупотребляющими монопольным положением, могут получить помощь конфликтной комиссии. Как сообщает пресс-служба ЕРЗ.РФ, об этом стало известно в ходе онлайн-дискуссии «ЕРЗ-тренды», участники которой обсудили проблемы, возникающие при подключении жилых комплексов к сетям электроснабжения.

Руководитель ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик представил результаты исследования проблем подключения к сетям электроснабжения, проведенного по результатам опроса среди представителей 158 девелоперских компаний. Опрос выявил высокий процент девелоперов, которые всегда (14%) или часто (29%) пользуются индивидуальными тарифами. «То есть уже близко к 50% доля тех, кому выставляли индивидуальные тарифы, — заметил Кирилл Холопик. — Однако индивидуальный тариф предполагался как исключительный случай. Это, конечно, аномалия».

При этом, по его словам, большинство застройщиков либо не знают об источниках информации о свободной мощности на центрах подключения, либо не видят смысла в ее использовании.

«Исследование показало, что 96% респондентов сталкивались с ситуацией, когда индивидуаль-

ТАРИФЫ НА ГРАНИ ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЯ Как решать проблемы подключения к электросетям

ные тарифы за подключение были очевидно завышены», — подытожил Кирилл Холопик.

Президент Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Леонид Казинец рассказал о работе по созданию специальной комиссии для решения проблем с подключением к электросетям. «Мы лоббируем создание при Россетях конфликтной комиссии по рассмотрению жалоб застройщиков, — отметил Леонид Казинец. — Если это удастся, появится кабинет застройщика с контролем Россетей, где заявки будут видны всем участникам процесса, и на них уже нельзя будет дать формальный ответ».

Среди ключевых направлений работы Казинец выделил анализ экономики и обоснованности тарифов на подключение, разработку прозрачной модели подключения объектов мощностью от 1,5 МВт, а также внедрение единого ресурсного договора при продаже участков с техническими условиями. Казинец отметил, что работа конфликтной комиссии уже началась, призвав застройщиков предостав-



лять экспертам конфликтные кейсы для получения помощи.

Директор дивизиона развития инвестиционного климата Агентства стратегических инициатив (АСИ) Михаил Уткин сообщил, что стоимость технологического присоединения добавят в число критериев Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ.

И. о. заместителя генерального директора по технологическому присоединению и развитию сети ПАО «Россети Московский регион» Андрей Милаков отметил, что увеличение доли индивидуальных тарифов будет продолжаться.

По словам эксперта, связано это не с отсутствием технической возможности присоединения, а с включением в состав платы за него расходов по реконструкции существующей сети. Кроме того, если при подключении к электрическим сетям требуется урегулирование взаимоотношений с вышестоящей сетевой организацией, также устанавливается индивидуальный тариф.

Среди проблем, приводящих к задержкам технологического присоединения, Милаков назвал сложность урегулирования земельно-правовых отношений при сетевом строительстве, трудности с полу-

чением технических условий на пересечение от собственников линейных объектов.

Для повышения прозрачности процесса эксперт предложил включить в типовую форму договора положение о корректировке стоимости на основании разработанного проекта. «Сделали проект, заявитель может его получить, пересчитали по ставкам, корректируем стоимость — и все честно, и вопросов ни у кого нет», — заключил Андрей Милаков.

Коренные проблемы системы техприсоединения к инженерным сетям проанализировал генеральный директор компании «Железно» Юрий Захаров. «В существующей системе застройщики либо сами оплачивают строительство инженерных сетей, либо это делают ресурсоснабжающие организации, перекладывая затраты на потребителя через тарифы, — заметил он. — Такая модель не стимулирует монополистов развивать инфраструктуру».

Окончание на стр. 3



В НОМЕРЕ:

➤ **ТАРИФЫ — ЗАКРЕПИТЬ, ДОРОГИ — НЕ ПЕРЕСОЛИТЬ**
Подробности заседания Комиссии по вопросам ЖКХ

Стр. 2

➤ **В ПРЕДУСЛОВИИ НЕПОСИЛЬНОГО ДОЛГА**
Жилье в рассрочку: рискуют все

Стр. 3

➤ **РАБОТНИКИ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ**
О летнем трудоустройстве несовершеннолетних

Стр. 4

➤ **ЛИЦО ДОЛЖНО БЫТЬ КРАСИВЫМ И КРЕПКИМ**
Развитие фасадных систем глазами Госстройнадзора

Стр. 7

➤ **НАСТОЯЩИЙ ГОРОД — ЭТО СООБЩЕСТВО**
Урбанизация в понимании Вячеслава Глазычева

Стр. 8–9



ЖКХ

ТАРИФЫ — ЗАКРЕПИТЬ, ДОРОГИ — НЕ ПЕРЕСОЛИТЬ, ОТХОДЫ — ПРАВИЛЬНО СЛИТЬ

В Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете 20 мая состоялось совместное заседание Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты НСО и Общественного совета при Государственной жилищной инспекции Новосибирской области.

Провел заседание председатель Комиссии, президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко.

Вначале участники ознакомились с итогами круглого стола «Прозрачность, доступность и достоверность информации как одно из условий устойчивого функционирования ЖКХ», прошедшего 14 мая 2025 года в Правительстве Новосибирской области по инициативе Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам, возглавляемой Галиной Дзюбой. Максим Федорченко подчеркнул, что круглый стол прошел на высоком уровне; помимо представительной делегации из Москвы, в нем принял участие вице-губернатор Новосибирской области Олег Клемешов, руководители профильных органов власти и СРО регионов.

ПРО АКТУАЛЬНЫЕ РЕЕСТРЫ И ПОДДЕЛЬНЫЕ ПРОТОКОЛЫ

Как уточнил председатель Общественного совета при ГЖИ НСО Владимир Ермола, упомянутый круглый стол не случайно вошел в программу Сибирского аудиторского форума: одной из его задач стало воссоединение профессиональных сообществ ЖКХ и аудиторов в целях повышения эффективности и прозрачности системы жилищно-коммунального хозяйства.

Рассказывая об итогах упомянутого круглого стола более подробно, Максим Федорченко сообщил о некоторых важных предложениях об изменении законодательства, подготовленных совместно с ГЖИ Новосибирской области. В их числе — усиление статуса муниципальных тарифов на содержание общего имущества МКД: они должны стать минимально допустимыми при установлении тарифов общими собраниями. То есть у собственников не должно остаться возможности зафиксировать тарифы еще ниже, спровоцировав убыточность деятельности УК и лишив ее возможности обеспечивать выполнение перечня услуг, необходимого для безопасной и стабильной эксплуатации дома. Кроме того, муниципальные тарифы должны устанавливаться автоматически при отсутствии легитимного, своевременно принятого ОС решения об установлении тарифа.

Второе предложение связано с обеспечением права граждан проводить общие собрания собственников. В настоящее время ни у отдельного собственника, ни у управляющей компании нет полномочий для получения актуального реестра собственников, без которого инициировать ОС невозможно. Предлагается внести изменения в законодательство с тем, чтобы ГЖИ по запросу УК имела право предоставлять такие сведения (получаемые, в свою очередь, из Росреестра). Нормотворческий вариант, предлагаемый ГЖИ НСО — обязать самих собственников передавать соответствующую информацию (актуальные выписки из ЕГРН) в управляющие компании.

Для решения проблемы поддельных протоколов предлагается законодательно усилить участие прокуратуры: при возникновении обоснованных подозрений в легитимности подобных протоколов ГЖИ не должна «давать ход» прописанным в них решениям до проведения прокурорской проверки.

Максим Федорченко высоко оценил прозвучавшее на круглом столе 14 мая предложение Фонда «Институт экономики города» сделать основой взаимодействия собственников и управляющего многоквартирным домом субъекта специальные стандарты, разработанные специалистами Фонда: «Стандарт содержания МКД...» и «Стандарт услуг управления МКД...». Они поспособствуют единому пониманию собственниками и УК сути каждой работы и услуги, а в перспективе могут стать стандартами саморегулируемых организаций в сфере управления МКД. На усиление роли СРО в регулировании ЖКХ участники состоявшегося 14 мая круглого стола возлагают серьезные надежды, ведь существующую перегруженность региональных жилищных инспекций можно было бы успешно преодолеть, в законодательном порядке разрешив им передавать часть их функций профильным саморегулируемым организациям.

Состоялось совместное заседание Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области и Общественного совета при ГЖИ НСО



В ПЛАНЕ НА 2025 ГОД...

О перспективных планах и направлениях работы Общественного совета при ГЖИ рассказал Владимир Ермола. Он отметил важность взаимодействия ОС с Общественными палатами, а также назвал ключевой целью деятельности возглавляемого им ОС обеспечение общественного контроля деятельности ГЖИ.

Совместно со специалистами региональной ГЖИ Общественный совет разработал план работы на 2025 год. В него входит обсуждение вопросов участия ГЖИ в федеральном проекте «Государство для людей», контроля размещения информации в профильной единой информационной системе, контроля работы ГЖИ с обращениями граждан.

Второй блок плана работы — участие Общественного совета в социально значимых мероприятиях, участие членов ОС в личных приемах, консультировании граждан, в выездных совещаниях, в рабочих дисциплинарных совещаниях.

Третий блок — проведение информационно-разъяснительной работы, привлечение к решению вопросов независимых экспертов.

Четвертый блок — работа по установлению экономически обоснованных тарифов.

Пятый блок — контроль качества оказываемых ЖКХ-услуг, решение проблемы домов, находящихся на непосредственном управлении (брошенных управляющими компаниями), таких домов в Новосибирской области — до 500 шт. И шестой блок: повышение квалификации уполномоченных представителей собственников — через внедрение обязательной аттестации для председателей ТСЖ, председателей Советов МКД.

Максим Федорченко выразил общее мнение членов Комиссии: деятельность Общественного совета при ГЖИ Новосибирской области следует поддерживать по всем обозначенным направлениям.

ПОЧЕМУ ТОРЖЕСТВУЮТ ГОЛОЛЕД И ПЫЛЬ

Третьим пунктом рассмотрели обращение в Общественную палату НСО жителя области Василия Никитина о необходимости проведения общественной проверки Департамента транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии Новосибирска на предмет недостаточного контроля качества применяемых противогололедных материалов.

Подробнее суть проблемы изложил один из подписантов обращения Георгий Байкалов. По его оценке, применяемая сегодня в качестве основного реагента на дорогах Новосибирска соль, во-первых, плохо справляется с гололедом, а во-вторых, оставляет весной после себя тучи пыли, от которых город не может избавиться до самой осени. Причина — в низком качестве используемой в Новосибирске «дорожной» соли. Городу требуется соль из шахт (рудников) с влажностью не более 1%, реально же дорожники запасают на зиму дешевую «озерную» (осадочную) соль высокой влажности (до 5%) и с большим содержанием ила. Ил и создает зимой ту самую несмываемую грязь на обуви, весной и летом превращаясь в огромное количество мельчайшей пыли, от которой практически невозможно избавиться. Кроме того, как уже отмечалось, данная соль не справляется со своими основными задачами как антигололедный реагент: сохраняет аварийность и травматизм на автодорогах и тротуарах.

С точки зрения общественника, контрольно-ревизионное управление мэрии не обеспечивает должного контроля «солевых» закупок для противогололедных мероприятий. Необходимо добиться должного контроля по всем основным пунктам. Страной происхождения соли должна являться Россия, а не Казахстан (где преобладает озерная соль), продукт должен быть сертифицирован малыми партиями, в документации о закупках нужно точно прописать все технические характеристики соли, и настойчиво добиваться их соблюдения; также соль нужно правильно хранить, не допуская увлажнения.

Максим Федорченко, со своей стороны, отметил неблагоприятные экологические последствия широкомасштабного использования соли для борьбы с гололедом: ведь весной основная часть растаявшей соляной смеси через ливневки напрямую, без очистки уходит в реки, ухудшает состояние почв, вредит флоре и фауне, в том числе домашним животным.

Последний тезис активно поддержала заместитель председателя Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты НСО Елена Шушарина, рекомендовав при выборе антигололедных реагентов опираться, в том числе, на экспертное мнение специалистов-ветеринаров.

Максим Федорченко посоветовал изучить опыт Москвы, где соль на дорогах почти не используют, и предложил провести еще одно заседание по данному вопросу — совместно с Комиссией по экологии Общественной палаты Новосибирской области, с участием Департамента транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии Новосибирска.

Георгий Байкалов посчитал целесообразным привлечь к обсуждению руководство Советского и Дзержинского районов, где накоплен положительный опыт использования более качественной (не «озерной») соли.

КАК ПЕРЕСТАТЬ ОТРАВЛЯТЬ СРЕДУ

Четвертым пунктом рассмотрели обращение жителя НСО, эксперта Общественной палаты Владимира Быкова по проблеме вывоза и утилизации жидких отходов.

С анализом ситуации выступила эксперт Комиссии Римма Гурова.

Проблема касается и скотоводческих хозяйств разного масштаба, и коттеджных поселков, не снабженных централизованной канализацией. Жидкие отходы зачастую высокотоксичны, и сразу после выработки не годятся для удобрения. Животноводческие комплексы складывают жидкие отходы в боль-

АКТУАЛЬНО

ТАРИФЫ НА ГРАНИ ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЯ

Как решать проблемы подключения к электросетям

Начало на стр. 1

ших масштабах на специальных территориях, но они все равно, до достижения биологически нейтрального состояния, успевают существенно отравить окружающую среду.

Утилизация ЖБО из выгребных ям коттеджных поселков осуществлялась бы нормально, если бы все накопленные отходы организовано сливались в специальные люки — «точки приема» канализации водоканалов, направляющих стоки на централизованные очистные сооружения. Но в реальности таких точек приема крайне мало, и подавляющее большинство частных перевозчиков предпочитает вообще не обременять себя договорами с водоканалом, опорожняя ассенизационные емкости нелегально (и, главное, совершенно бесплатно) — в овраги, в речки.

Владимир Ермола предложил для повышения контроля частных ассенизаторов обязать их объединиться под началом какого-то юридического лица, а их спецмашины — также в обязательном порядке — оборудовать навигационными датчиками, позволяющими отслеживать их перемещение.

Заместитель председателя Комиссии Александр Лубенец оценил эту меру как малоэффективную: частные перевозчики отходов, скорее всего, быстро научатся обманывать датчики геолокации, а возможные штрафы за незаконные сливы отходов на местности всё равно намного ниже дохода, который позволяет получать такой слив.

Римма Гурова напомнила, что радикально решить проблему утилизации всех жидких отходов могли бы специальные станции комплексной биогазовой переработки. Такие станции способны в короткие сроки превращать и отходы животноводческих ферм, и ЖБО с жилых поселков в экологически приемлемый и полезный «набор» из газового топлива и готовых к использованию удобрений. Но, к сожалению, подобных станций на всю Россию всего пять, и стоит каждая, по меркам нашего региона, баснословных денег (порядка 70 млрд рублей).

Помимо высокой цены, у данных станций есть еще один недостаток, на который указал Владимир Ермола: чтобы обеспечивать наибольшую эффективность, они должны быть загружены работой непрерывно, поскольку останавливать, а затем снова запускать технологический процесс — долго и сложно.

Участники заседания пришли к выводу, что на бюджет пока надежды нет, при этом устройство даже менее дорогостоящих локальных станций переработки жидких отходов по силам лишь крупным предприятиям. Выходом может быть их создание при таких предприятиях — кластерным способом (чтобы они принимали все отходы из окружающего района, включая ЖБО от частного жилья).

Член Общественного совета при ГЖИ НСО Светлана Букина предложила предусмотреть налоговые и прочие преференции тем предприятиям, которые вложатся в мини-станции по переработке жидких отходов.

Римма Гурова отметила отсутствие законодательной базы по содержанию сельскохозяйственных животных в черте города — ее необходимо разработать и ввести в действие.

Александр Лубенец указал на возможность использования опыта некоторых передовых фермерских хозяйств, которые предотвращают возникновение токсичных жидких отходов в своих животноводческих хозяйствах посредством выверенного рациона питания скотины: в результате животные «продуцируют» экологически спокойные выделения, которые без всякой подготовки можно сразу использовать как удобрения на полях.

Максим Федорченко рекомендовал передать все предложения в обобщенном виде в Комиссию по экологии ОП НСО — с тем, чтобы обсудить их с участием всех заинтересованных структур, включая Минприроды и МинЖКХ.

ПРОФЕССИОНАЛОВ — В СОВЕТ

О текущей работе по обращениям граждан кратко доложил **эксперт Комиссии Олег Богатырев**.

Последним пунктом рассмотрели спорные вопросы, возникающие при формировании общественных советов — связанные со спецификой процедуры выдвижения кандидатов, с возникновением конфликтов интересов в ходе работы ОС. По последнему пункту Максим Федорченко отметил, что нередко формальной претензией становится наличие у члена (кандидата в члены) ОС профессии и занятости в тех же структурах, по профилю которых создается ОС. По мнению Максима Федорченко, нужно гибче подходить к данному вопросу: ведь в составе ОС непременно должны присутствовать профессионалы отрасли, иначе трудно рассматривать на глубину проработки и эффективность принимаемых общественным советом решений.

Записал А. Русинов

По оценке гендиректора компании «Железно» Юрия Захарова, ресурсоснабжающие организации (РСО), вместо того чтобы строить точки доступа для подключения будущих постоянных клиентов, превратили техническое присоединение в способ заработка за счет застройщиков.

«В некоторых регионах этим злоупотребляют, завышая тарифы, путая схемы подключения, приводя застройщика к колоссальным издержкам, которые перекладываются на покупателя», — посетовал топ-менеджер. Есть два направления по решению проблем. Первое — повышение конкуренции в отрасли. Второе — стратегическое планирование.

«Сейчас РСО занимают пассивную позицию: ждут, когда к ним придут. А нужно собирать застройщиков, прогнозировать места строительства, работать с КРТ-проектами», — предлагает спикер.

Первый зампреда Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Роман Лябихов предложил обсудить введение единого оператора в регионе по ресурсному договору. «Есть смысл ввести институт операторов по единому договору по всем ресурсам. Это актуально на региональном уровне», — предложил парламентарий.

Гендиректор ГК ЦСУ Андрей Жеглов предполагает, что необходимо двигаться в сторону цифровизации. «Цифровой онлайн-калькулятор позволил бы просчитать стои-

мость техприсоединения еще до приобретения участка. И мы бы не заходили в проекты, зная, что там будет сильно завышена стоимость техприсоединения», — пояснил он. Гендиректор ООО «Капитал» Александр Захаров в качестве желаемых изменений назвал: применение плоской шкалы тарифов за технологическое присоединение к электросетям; отмену «последней мили», чтобы застройщики не становились заложниками сроков; соблюдение сроков при направлении ответов и выполнении работ силами РСО. Также застройщик отметил важность конфликтной комиссии.

По материалам ЕР3.РФ

В ПРЕДЧУВСТВИИ НЕПОСИЛЬНОГО ДОЛГА Реализация жилья в рассрочку: рискуют все

Главный финансовый регулятор страны 10 июня опубликовал информационное письмо № ИН-03-35/88 от 09.06.2025, в котором детально проанализированы все риски распространения практики продажи жилья физическим лицам в рассрочку от застройщика.

Письмо, адресованное кредитным организациям и структурным подразделениям Банка России, основано на анализе поступающих к регулятору обращений физических лиц.

ЦБ рекомендует банкам при кредитовании застройщиков комплексно оценивать все риски по проекту строительства, где существенная доля жилья реализуется по договорам, условиями которых предусмотрена оплата в рассрочку от застройщика.

Банк России указывает, что в I квартале 2025 года, согласно опросу крупнейших застройщиков, рассрочка была одним из основных способов оплаты. Ее доля в сделках купли-продажи жилья на первичном рынке составляла порядка 40%, тогда как в предыдущие годы она не превышала 10% — 20%. Объем накопленной задолженности по рассрочке достиг 1 трлн руб.

Поскольку застройщики, как правило, не оценивают уровень платежеспособности покупателя при предоставлении ему рассрочки, распространение такой практики, по мнению регулятора, увеличивает риски закредитованности граждан. Люди могут столкнуться с отказом банка в предоставлении ипотеки или сложностями в обслуживании кредита. Кроме того, продажи в рассрочку зачастую предполагают завышение стоимости жилья. Это может привести к финансовым потерям граждан, если понадобится продать жилье на вторичном рынке.

Поскольку при покупке жилья в рассрочку граждане находятся в более уязвимом положении, чем заемщики по ипотечному кредиту, Банк России призывает ограничить риски, связанные с такой практикой.

В письме указаны следующие риски, с которыми физические лица (ФЛ) могут столкнуться при покупке жилья в рассрочку.

- Сложности в получении ипотечного кредита для погашения рассрочки от застройщика. В случае отсутствия у ФЛ собственных денежных средств в размере, достаточном для уплаты цены по договору о предоставлении рассрочки от застройщика, они в последующем обращаются в кредитные организации за получением ипотечного кредита для погашения задолженности по рассрочке от застройщика.

Регулятор обращает внимание на то, что застройщики, в отличие от кредитных организаций, не обязаны оценивать уровень платежеспособности физических лиц при принятии решения о предоставлении им рассрочки. Такие ФЛ сталкиваются с финансовыми трудностями, если платежи по ипотечному кредиту для погашения задолженности по рассрочке от застройщика оказывается выше, чем планировали ФЛ, или в случае отказа кредитной организации в выдаче ипотечного кредита.

Кроме того, рассрочки от застройщика зачастую сопряжены с завышением стоимости приобретаемого жилья. В случае необходимости продажи жилья на вторичном рынке гражданин с большой вероятностью не сможет продать указанное жилье без финансо-

вых потерь, то есть по той же цене, по которой жилье было приобретено у застройщика. Указанный риск также может привести к тому, что средств, полученных от реализации жилья, может быть недостаточно для погашения ипотечного кредита при возникновении у ФЛ трудностей с его обслуживанием.

- Отсутствие у ФЛ надлежащей законодательной защиты в случае временных финансовых трудностей. В отличие от ипотечного кредитования, где применяется специальный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, а также законодательно установленный механизм предоставления кредитных каникул, физическое лицо, воспользовавшееся рассрочкой от застройщика, может столкнуться с потерей жилья и со штрафными санкциями даже при незначительном нарушении сроков внесения платежей по договору о предоставлении рассрочки от застройщика. Кроме того, для погашения рассрочки от застройщика, в частности, не могут быть использованы денежные средства, предусмотренные в качестве меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам).

- Отсутствие у ФЛ надлежащей законодательной защиты, предусмотренной 214-ФЗ. Предоставление рассрочки от застройщика может сопровождаться заключением предварительного договора купли-продажи жилья, что не исключает рисков двойных продаж данного жилья и иных неприемлемых практик со стороны недобросовестных участников рынка или их агентов. При несостоятельности (банкротстве) застройщика ФЛ может столкнуться с невозможностью возврата средств, ранее уплаченных им для погашения рассрочки от застройщика, без использования счетов эскроу.

Распространение рассрочки также несет риски для самих застройщиков и кредитных организаций, финансирующих строительство жилья посредством кредитования девелоперов. Последние могут столкнуться с ростом просроченной задолженности ФЛ по рассрочкам от застройщиков, что в свою очередь может затруднить застройщикам выплаты по кредитам, предоставленным кредитными организациями на строительство жилья, поскольку прогнозные номинальные денежные потоки, заложенные девелопером при разработке проекта, будут отличаться от фактических.

По мнению Банка России, широкое распространение рассрочки от застройщика может нести как социальные риски, связанные с потерей ФЛ жилья, так и риски для финансовой стабильности, связанные с обслуживанием застройщиками кредитов на проектное финансирование.

С учетом обозначенных рисков Банк России подготовил следующие рекомендации.

- Собирать и анализировать информацию о договорах о предоставлении рассрочки от застройщика:

- определять сумму планируемых поступлений по заключенным договорам о предоставлении рассрочки от застройщика путем соотнесения суммы цен заключенных договоров о предоставлении рассрочки и средств, поступивших на счета эскроу;

- запрашивать у застройщика следующую информацию о рассрочке:

- объемы предоставленных рассрочек от застройщика, общий размер внесенного ФЛ первоначального взноса и графики погашения рассрочек от застройщика в соответствии с заключенными договорами;

- объемы просроченной задолженности по рассрочкам от застройщика, длительность просроченных платежей по каждому договору о предоставлении рассрочки;

- проводимые застройщиками процедуры оценки финансового положения физических лиц — получателей рассрочки;

- документы для предварительной оценки кредитными организациями возможности (невозможности) выдачи ипотечного кредита ФЛ — должнику по рассрочке от застройщика, в том числе сведения, необходимые для оценки показателя долговой нагрузки ФЛ — должников по вновь предоставляемым рассрочкам от застройщиков.

2. В целях обеспечения корректной оценки кредитных рисков по ссудам, предоставленным застройщикам, при определении уровня кредитоспособности или категории качества ссуды:

- учитывать продажи жилья застройщиком в рассрочку в качестве негативного явления, снижающего финансовую устойчивость инвестиционного проекта, при определении размера расчетного резерва по ссуде, предоставленной застройщику (с закреплением соответствующего подхода во внутренних документах кредитной организации);

- снижать оценку уровня кредитоспособности застройщика или категорию качества ссуды в случае, если доля продаж жилья в рассрочку является существенной.

3. В целях предотвращения недобросовестных практик продаж застройщиками жилья без размещения денежных средств участников долевого строительства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу кредитным организациям, предоставляющим кредиты застройщикам для финансирования строительства жилья, рекомендуется оценивать на регулярной основе, но не реже одного раза в месяц, объем денежных средств, зачисленных на счета эскроу физическими лицами — участниками долевого строительства, в том числе при погашении ФЛ задолженности по рассрочке от застройщика.

В качестве приложения к письму приложены рекомендованные критерии признания доли продаж жилья в рассрочку существенной.

Кроме того, в письме сообщается, что в настоящее время Банк России осуществляет работу над проектом нормативного акта, устанавливающего особый порядок формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по кредитам, предоставленным для целей создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В указанный проект планируется включить положения, учитывающие риски продажи жилья в рассрочку от застройщика. Принять указанный нормативный акт планируется до конца текущего года.

По материалам ЕР3.РФ

КАДРЫ

РАБОТНИКИ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ

Что важно знать о летнем трудоустройстве несовершеннолетних

Подзаработать денег во время летних каникул — заманчивая идея для многих школьников и студентов, да и работодателям «дополнительные» люди в горячую летнюю пору весьма полезны (особенно это касается строителей).

В то же время, с правовой точки зрения, принимать на временную работу граждан такой категории — задача «с несколькими звездочками», и ошибки в решении чреватые серьезными головными болями для компаний.

О том, что важно знать про трудоустройство несовершеннолетних, рассказывает руководитель юридической практики SuperJob Александр Южалин.

«ВОЗРАСТ СОГЛАСИЯ»

В соответствии со ст. 63 Трудового кодекса РФ, несовершеннолетний может заключить трудовой договор без каких-либо дополнительных условий, начиная с 16 лет. Иными словами, если подростку уже исполнилось 16 лет, он может самостоятельно, не спрашивая ни у кого разрешения, устроиться на работу. Отдельных согласий не потребуются и в случае, если подросток достиг возраста 15 лет и уже получил общее образование.

При соблюдении дополнительных условий трудовой договор можно заключить и ранее 16 лет. Так, по общему правилу, трудовой договор может быть заключен с несовершеннолетним лицом, достигшим возраста 14 лет, если:

1) Имеется письменное согласие одного из родителей.

2) Работать подросток будет в свободное от основной работы время, без ущерба для обучения и только на тех видах работ, которые разрешены несовершеннолетним.

Важно отметить, что с недавнего времени для заключения трудового договора с подростком 14 лет и старше не требуется получать согласия органов опеки. Исключение: если у подростка нет родителей (тогда вместо родителей согласие должен дать орган опеки и попечительства).

В отдельных случаях можно устроиться на работу и в возрасте младше 14 лет. Но это должна быть творческая работа в организациях кинематографии, театрах, театральных и концертных организациях, цирках. В этих случаях договор от имени подростка должен подписать один из родителей, а также нужно получить согласие органов опеки и попечительства.

ГДЕ НЕЛЬЗЯ РАБОТАТЬ «ДО 18»

Трудовой кодекс РФ запрещает работать несовершеннолетним в определенных сферах и условиях. Так, пока подростку не исполнится 18 лет, нельзя работать:

- на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, на подземных работах;
- на работах, выполнение которых может причинить вред их здоровью и нравственному развитию (игорный бизнес, работа в ночных кабаре и клубах, производство, перевозка и торговля спиртными напитками, табачными изделиями, наркотическими и иными токсическими препаратами, материалами эротического содержания);



- на работах, где превышаются нормы подъема и перемещения тяжестей в течение рабочего дня;
- на работах, где по условиям законодательства РФ должны работать только лица, достигшие возраста 18 лет.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПОТРЕБУЮТСЯ?

Для приема на работу нужно будет предоставить комплект документов. Помимо согласия родителей и органов опеки, это — паспорт; сведения о трудовой деятельности (если подросток до этого работал) или в редких случаях — трудовая книжка (если ранее она была оформлена и работник от нее не отказался). Если молодой человек устраивается на работу впервые, эти документы не потребуются. Также нужны: документ, подтверждающий регистрацию в системе индивидуального (персонифицированного) учета (например, карточка СНИЛС), за исключением случаев, если трудовой договор заключается впервые; если требуется соответствующее образование или подготовка — документ об образовании.

В некоторых случаях также может потребоваться согласие на обработку персональных данных, которое должен предоставить родитель в отношении своего несовершеннолетнего ребенка.

Также понадобится пройти обязательный медицинский осмотр. Медосмотр проводится за счет средств работодателя. Допуск к работе может быть только в случае, если такая работа не будет противопоказана подростку.

С момента заключения договора начнется исчисление страхового стажа и «пенсионного» стажа. Работодатель должен будет уведомить Фонд пенсионного и социального страхования РФ о приеме на работу такого работника.

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ТРУДОВОМ ДОГОВОРЕ

При трудоустройстве обязательно заключается трудовой договор, и обычно это делается в письменном виде. Исключения делаются только для случаев, когда работодатель применяет электронный кадровый документооборот (о чем он должен сообщить до трудоустройства). Что должно быть прописано в трудовом договоре?

1. Как называется должность, на которую подростка принимают на работу.

2. Как прописаны должностные обязанности и чем они определены.

Трудовая функция (вид поручаемой работы или должностные обязанности) могут быть указаны как в самом договоре, так и в отдельном документе (например, должностной инструкции). Должностные обязанности должны быть изложены корректно и не выходить за пределы, оговоренные с потенциальным временным сотрудником на собеседовании. Разумеется, трудовая функция не должна попадать под ограничения, которые указаны выше.

Обратите внимание на режим работы — он должен быть указан в трудовом договоре. Закон устанавливает ограничения по продолжительности рабочего времени несовершеннолетнего работника. Эти ограничения зависят от возраста и времени, когда будет работать подросток (во время каникул или совмещая работу с обучением). Для человека возрастом 14–16 лет продолжительность работы в неделю в период каникул может быть не более 24 часов, продолжительность работы в неделю при совмещении с обучением — не более 12 часов, продолжительность работы в день в период каникул — не более 4 часов, продолжительность работы в день при совмещении работы и обучения — не более 2,5 часов. Если человек к моменту сво-

его летнего трудоустройства успел прожить 16–18 лет, те же показатели для него увеличатся: до 35, 17,5, 7 и 4 часов соответственно.

Если речь идет о работниках младше 14 лет, максимально допустимая продолжительность ежедневной работы и другие условия будут указаны в разрешении органа опеки и попечительства, и родителям нужно проверить, чтобы условия трудового договора в этой части совпадали с установленными законом ограничениями по времени работы.

Важны и условия оплаты. В договоре обязательно должен быть указан размер оклада (если выплачивается оклад), или размер часовой ставки (если работа оплачивается по часам). Учтите, что заработная плата работника за полную норму рабочего времени не может быть менее минимального размера оплаты труда.

Еще в договоре должны быть указаны условия труда (являются они вредными или нет). Помните, что подросток до 18 лет не может быть принят на работу во вредных или опасных условиях труда.

В договоре должно быть указано место работы работника. Если это трудовой договор о дистанционной работе, это условие также должно быть указано в договоре.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

Нужно учесть и иные особенности и ограничения, которые предусмотрены для несовершеннолетних работников. К ним относятся:

- запрет на установление испытательного срока;
- ежегодный оплачиваемый отпуск — не менее 31 календарного дня (его нельзя заменить компенсацией и перенести на следующий год);
- запрещаются направление в служебные командировки, привлечение к сверхурочной работе, работе в ночное время, в выходные и нерабочие праздничные дни (за исключением творческих профессий).

Конечно, и после лета, надеемся, ничто не закончится — ни жизнь, ни работа. С 1 сентября 2025 года подростков можно будет привлекать к работе в выходные и праздничные дни при соблюдении следующих условий:

1) в случае, если работник достиг возраста пятнадцати лет, — с письменного согласия работника; в случае, если работник не достиг возраста пятнадцати лет, — с письменного согласия работника и одного из его родителей (попечителя);

2) работа производится в период летних каникул по направлению органов службы занятости населения или в составе студенческих отрядов.

При увольнении несовершеннолетнего по собственному желанию или по соглашению сторон особенностей нет. Для увольнения по инициативе работодателя, за исключением ликвидации, надо получить согласие трудовой инспекции и комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав.

По материалам SuperJob
Фото: Максим Ретиуш

НОВОСТИ

Инвестиции — в основном за свои средства

В I квартале 2025 года организация «Новосибирской области использовано 93,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, это на 8,6% (в сопоставимых ценах) выше уровня соответствующего периода 2024 года.

Наибольшую долю в общем объеме инвестиций в основной капитал составили затраты, направленные на строительство и реконструкцию зданий и сооружений — 54,5%, в том числе жилых зданий и помещений — 27,6%. На приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря направлено 39,7% общего объема инвестиций в основной капитал. Значительная часть инвестиционных вложений в экономику области осуществлена организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства — 54,5 млрд рублей.

Приоритетными видами деятельности для размещения инвестиций стали: «Транспортировка и хранение» — 22,1% общего объема инвестиций в основной капитал, «Обрабатывающие производства» — 15,4%, «Деятель-

ность по операциям с недвижимым имуществом» — 10,6%.

Финансирование инвестиций в основной капитал осуществлялось в основном за счет собственных средств организаций — 70,3% общего объема. Средства бюджетов всех уровней составили 12,2%, кредиты банков — 6,4%. *Новосибирскстат*

Построены электросети для складского комплекса

В Новосибирске завершено строительство электрических сетей для технологического присоединения складского комплекса одного из крупнейших поставщиков металлопроката. Предприятие возглавляет рейтинг лучших металлотрейдеров России в трубной отрасли и входит в лидеры универсальных поставщиков металлопроката.

В Ленинском районе мегаполиса компания «Россети Новосибирск» (АО «РЭС») провела комплекс работ по строительству и модернизации электрических сетей. Энергетики проложили 4 километра кабельных линий и установили три трансформаторные подстанции для присоединения объекта мощностью

2,5 МВт. Инвестиции сетевой организации в этот проект составили около 50 миллионов рублей. Новая инфраструктура обеспечит надежное функционирование крупного металлоцентра, где постоянно находится в наличии более 14000 тонн продукции. *Пресс-служба «Россети Новосибирск»*

На исторические объекты привлекут дольщиков

В Госдуму внесен проект закона, устанавливающего новый механизм привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для реконструкции многоквартирных домов (МКД) без изменения их назначения, а также проведения работ по сохранению объектов культурного наследия (ОКН).

Для этого потребуется внести изменения в 214-ФЗ, который не предусматривает возможности привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для реконструкции МКД, а также на проведение работ по сохранению ОКН.

В частности, предлагается установить, что 214-ФЗ в равной степени будет распространяться на отношения: при реконструкции МКД

без изменения их назначения; при проведении работ по сохранению ОКН, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате которых предусматривается изменение назначения здания путем признания его МКД.

Привлечение денежных средств граждан для проведения работ по сохранению ОКН будет возможно только в отношении ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ. Привлекать деньги смогут только те застройщики, которые имеют в собственности все помещения в МКД (в случае осуществления его реконструкции) либо здание (в случае проведения работ по сохранению ОКН, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта).

После окончания реконструкции МКД или проведения работ по сохранению ОКН дольщик вместе со стандартным пакетом документов будет передаваться копия охранного обязательства.

Предполагается, что законопроект станет законом с 1 марта 2026 года. *ЕР3.РФ*

НАУКА И ПРАКТИКА

ВПЕРЕД, К БЕЗЛЮДНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

О перспективах строительной 3D-печати

Россия входит в тройку лидеров по строительной 3D-печати, наряду с США и Китаем — чьи исследования в области строительной 3D-печати наиболее цитируемы в мире. Об этом смело заявил научный руководитель Института строительных материалов и технологий (НИИ СМТ) НИУ МГСУ, председатель комитета по науке и инновационному развитию Российского Союза строителей Андрей Пустовгар на Второй международной конференции «3DMIX-2025».

По оценке участников конференции, отечественная отрасль формирует технологический суверенитет: в стране действует около 15 производителей строительных принтеров, а строительные смеси для 3D-печати, разработанные МГСУ, уже применяются на практике.

«В России публикационная активность по 3D-печати пока не столь велика, как в некоторых других странах. Однако если посмотреть на показатели цитируемости, то в тройке лидеров — США, Китай и Россия. Это три страны, чья научная информация наиболее востребована и действительно обогащает рынок строительных аддитивных технологий. И это стало возможным благодаря опыту, накопленному практиками, отраслевыми ассоциациями, производителями строительных принтеров и смесей, которые продвигают технологию на реальных объектах. Что касается МГСУ, мы ведём научно-исследовательские работы в этом направлении с 2000 года», — отметил Андрей Пустовгар.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко в приветственном слове подтвердил, что 3D-печать входит в стратегию технологического развития отрасли. По его словам, министерство готовит программу внедрения технологий безлюдного строительства, ключевым элементом которой станет строительная печать.

«Без серьёзных усилий в этом направлении мы просто физически не сможем развиваться теми темпами, которых уже достигли. 3D-печать зданий — это для нас большая перспектива, реальный ответ на вызовы, стоящие перед строительной отраслью. В нашей стране работает порядка десяти производителей строительных 3D-принтеров. И планы, которые они перед собой ставят, амбициозны: это миллионы квадратных метров к 2030 году. Но это, на мой взгляд, единственный путь, который позволит справиться с дефицитом трудовых ресурсов и обеспечить развитие отрасли», — заявил Сергей Музыченко.

Ключевым преимуществом России в области 3D-печати остаётся научная база. В частности, НИУ МГСУ разработал бетонные смеси для 3D-печати — это отечественное ноу-хау, на основе которого создаются стандарты и ведутся испытания.

«В рамках программы развития нашего университета реализуется отдельный стратегический технологический проект, предусматривающий, в том числе, развитие аддитив-



ных технологий. Мы планируем активно развивать это направление и в контексте нашей магистерской подготовки», — отметил ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

Среди других признаков технологического суверенитета — около 15 производителей строительных 3D-принтеров, растущий рынок смесей, интенсивное развитие ГОСТов и формирование нормативной базы.

«Технологического суверенитета в сфере аддитивных технологий достигли лишь немногие страны — Россия, США, Китай и некоторые государства Европы», — подчеркнул директор НИИ СМТ МГСУ Алексей Адамцевич. — Причём американская отрасль во мно-

гом опирается на специалистов из России. С точки зрения идей и инженерной школы у нас действительно сильные позиции. Таково количество производителей, как сегодня в России, нет ни в одной другой стране — это факт. У нас работают около 15 компаний, которые способны создавать оборудование, реально функционирующее на стройплощадке. В большинстве стран — один крупный игрок и, возможно, один-два поменьше. В этом смысле Россия — уникальна».

Один из главных вопросов — экономическая эффективность. Как рассказали участники конференции, средняя стоимость «коробки» дома, напечатанного методом стро-

ительной 3D-печати, составляет от 50 до 75 тысяч рублей за квадратный метр. В эту сумму входит основание, стены, кровля, оконные блоки — замкнутый тепловой контур.

По словам Михаила Шиленкова, гендиректора компании SmartBuildService, стоимость печати сопоставима с традиционной кладкой из пеноблоков, но имеет преимущество в скорости и в том, что не требует финишной отделки. «Конечно, многое зависит от погодных условий, качества смеси, непрерывности печати. Но уже сегодня есть реальные цифры, а не гипотетические расчёты», — подчеркнул он.

Алексей Адамцевич уточнил, что основная экономия достигается при гибридных решениях — например, при комбинировании печатных наружных конструкций с каркасными перекрытиями. Это позволяет существенно ускорить строительство и снизить затраты, не жертвуя качеством. Проблема подготовки специалистов стала одной из самых обсуждаемых на конференции. «Мы обучили 30 студентов для одного из проектов, в финале осталось 12. Работа сложная: нужно следить за оборудованием, погодой, бетоном, и всё это — на высоте, в режиме стройки», — рассказал Роман Павленко, основатель 3D4Art.

Тем не менее, именно 3D-печать способна вернуть интерес молодёжи к профессии строителя, уверены участники конференции. Это работа в управляемой цифровой среде, с техникой и интеллектуальными системами, а не физический труд на морозе. Но для этого необходимо создать сеть образовательных программ нового типа — от операторов принтеров до архитекторов, проектирующих здания под особенности технологии.

Внешняя пресс-служба НИУ МГСУ

ПЕРСПЕКТИВЫ

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска согласовал четыре проекта комплексного развития территорий в Октябрьском, Калининском и Советском районах города. Как подчеркивают в мэрии, на освоенных по договорам КРТ территориях будут созданы все необходимые условия по количеству новых дошкольных и школьных мест.

«Мы взяли курс на развитие города без окраин, где большое внимание уделяется комплексному развитию территорий, строительству социальных объектов, благоустройству, чтобы у людей из отдалённых районов города были равные возможности в получении образовательных, социальных услуг, транспортной доступности. В результате конструктивного взаимодействия с застройщиками нам уже удалось привлечь более 13 миллиардов рублей внебюджетных средств на развитие дошкольного, общего и дополнительного образования. Сейчас бизнес, и в частности застройщики, стал социально ориентированным; предприниматели прекрасно понимают важность развития социальной инфраструктуры. Механизм КРТ — яркий пример работы в этом направлении», — подчеркнул мэр города Новосибирска Максим Кудрявцев.

По информации Департамента строительства и архитектуры, сейчас в столице Сибирского федерального округа приступают к реализации четырёх новых договоров КРТ, в рамках которых появилась возможность создать новые места в детских садах и школах.

КУРС — НА «ГОРОД БЕЗ ОКРАИН»

Новые места в школах и детсадах — основной приоритет договоров КРТ

Так, в Октябрьском районе на улице Грибоедова, 77а территория будет комплексно освоена по инициативе правообладателя земельного участка (застройщика — «СЗ «Жилой комплекс «Светлановский»). В ходе реализации проекта компания построит жилой 24-этажный дом из двух секций с подземной автомобильной парковкой.

По соглашению с мэрией застройщик профинансирует капитальный ремонт школы № 97 на улице Кирова, 327 с созданием дополнительных учебных мест. Сумма вложений в капитальный ремонт составит 44 млн рублей. Стоит напомнить, что, помимо этого, ранее застройщик в качестве социального вклада расселил три аварийных дома, расположенных на данной территории, — полностью за свой счет, без участия средств бюджета.

Срок реализации описанного выше договора КРТ — 31 декабря 2028 года.

В стадии заключения находится договор о комплексном развитии территории на ул. Сухановской в Калининском районе и ул. Нижегородской в Октябрьском районе — это договор по инициативе правообладателей земельных участков. Для реализации данного проекта два застройщика объединили свои



ресурсы, что позволит, помимо строительства жилья общей площадью квартир 60700 кв. метров, построить корпус для школы № 103 на ул. Фадеева на 300 мест (за счет застройщика, без участия муниципальных средств).

Также застройщиками будет безвозмездно передан в муниципальную собственность земельный участок для строительства детского сада на 100 мест на ул. Сухановской и выполнено моделирование транспортных потоков всего жилмассива на ул. Фадеева с учётом планируемого жилищного строительства.

Договор КРТ на ул. Игарской в Калининском районе также заключен по инициативе

правообладателя земельного участка — ООО «СЗ «Акварин». По информации мэрии Новосибирска, на указанной территории планируется строительство жилья общей площадью квартир 56000 кв. метров.

Для создания дополнительных мест в системе образования застройщик приобрёл и безвозмездно передал в муниципальную собственность города земельные участки общей площадью 2,7 га, на которых в последующем будет возможность разместить школу вместимостью более 1000 мест. Застройщик также примет участие в финансировании строительства корпуса для школы № 103.

Договор планируется реализовать до 31 декабря 2037 года.

Еще один договор КРТ по инициативе правообладателя (СЗ «Гармония») согласован для реализации в Советском районе на ул. Иванова. Здесь планируется построить дом средней этажности до четырех этажей.

Для создания дополнительных мест в системе образования города застройщик приобрёл земельный участок и передал его в собственность муниципалитета. Данный участок необходим для формирования территории для строительства детского сада.

По плану, договор КРТ на этой территории должен быть реализован до 31 декабря 2027 года.

Пресс-центр мэрии Новосибирска

ИНТЕРВЬЮ

«СДЕЛАТЬ ПРИОРИТЕТОМ МАССОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ»

Сборный железобетон: старый конь борозды не испортит



Пока одни специалисты спорят, какой каркас эффективнее применять в современном строительстве — монолитный или стальной, другие напоминают о незаслуженно забытых возможностях сборного железобетона.

В стане «других» — главный конструктор системы рамно-связевого каркаса с диафрагмами (РКД) Восточно-Сибирского конструкторского бюро по архитектурно-строительным системам и новым технологиям Олег Фотин.

— Олег Валентинович, сборный железобетон уже сыграл свое соло в истории советского массового строительства... Стоит ли пытаться второй раз войти в ту же реку?

— Не только надо пытаться, эту технологию нужно срочно сделать одним из приоритетов массового строительства в России. Применение сборного железобетона в массовом строительстве в последние годы является, как это модно сейчас говорить, мировым трендом. С появлением новых технологий и эффективного оборудования в производстве железобетона резко вопрос интереса к данной технологии строительства. Например, в странах Скандинавии объекты массового строительства на 90% возводятся из сборного железобетона.

Одной из причин торможения реновации в Москве является нежелание жителей переезжать в новое жилье. «Хрущевки», над которыми кто только не издевался, оказались сегодня довольно в приличном состоянии и остались лучше, чем новое строительство. Планировочные решения существующей застройки гораздо комфортнее и больше приспособлены для проживания. Вся окружающая инфраструктура имеется и работает стабильно не одно десятилетие. Раньше о людях думали и заботились. А что сегодня? Квартиры-студии, некоторые из-за малых жилых площадей при их высокой стоимости мало пригодны для нормального проживания, невысокое качество строительства, ежедневные пробки при выезде из «человекиников», минимально возможные придомовые территории, массовые парковки возле домов и т.д.

Еще напомним, что в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» одним из целевых показателей является сокращение продолжительности строительного цикла не менее чем на 30 процентов, и увеличение доли индустриального домостроения к 2035 году до 75%.

Не случайно сейчас всё больше внимания уделяется префаб-технологиям при строительстве. А сборный железобетон — тот самый «префаб», и его потенциал далеко не исчерпан.

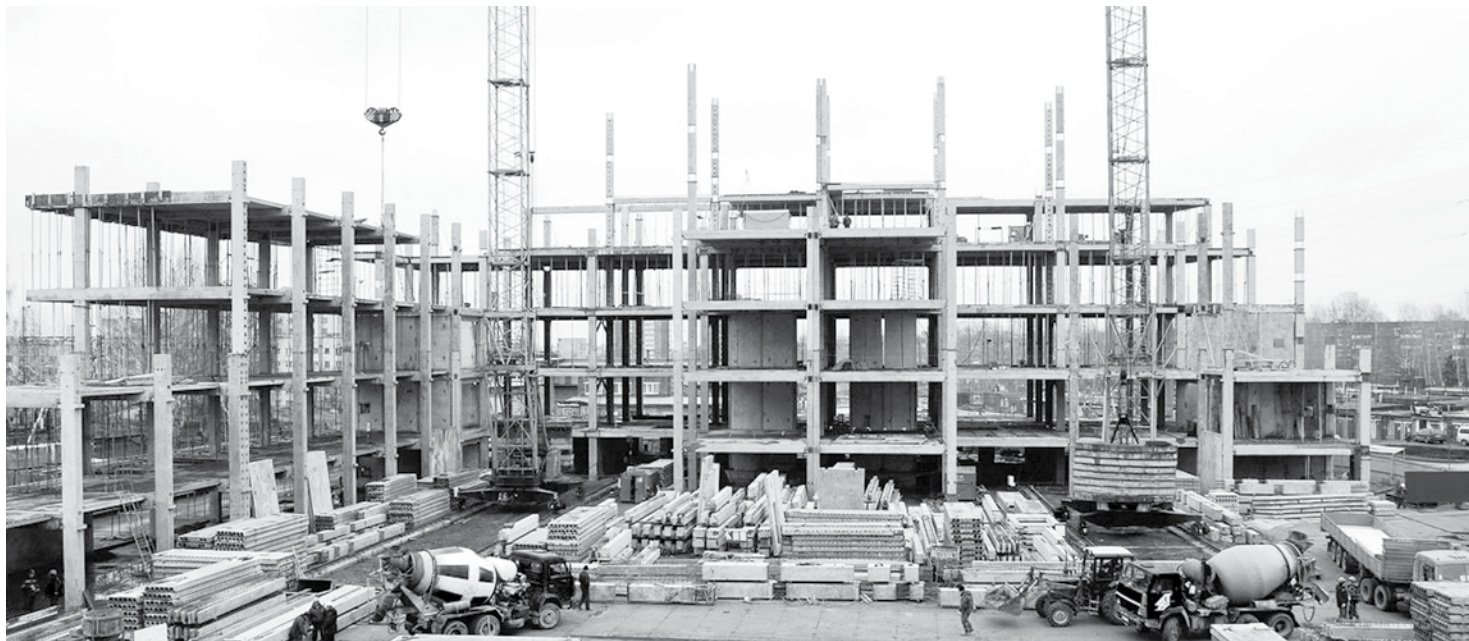
— А сможет ли современное поколение проектировщиков проектировать объекты из сборного железобетона?

— Думаю, мало кто помнит и знает эту работу. В СССР техническая основа данного вида строительства разрабатывалась всего лишь несколькими специализированными институтами. Ими выпускались типовые серии строительных конструкций, изделий, монтажных узлов и общих требований к применению в проектировании, изготовлению, строительству и эксплуатации для всей страны. А уже потом, сотнями проектных институтов на этой базе проектировались здания и сооружения, многочисленными домостроительными комбинатами и заводами ЖБИ изготавливались конструкции и изделия, и огромным количеством строителей возводились города, промышленные объекты по всей стране.

Да, на сегодняшний день описанная система не действует; но это поправимо.

— Что вы предлагаете сделать?

— На первом этапе необходимо разработать в каждом регионе техническую документацию, включающую в себя общую пояснительную записку и общие требования



к конструкциям, альбомы монтажных узлов и сборных железобетонных изделий.

То есть создать единую региональную систему технической документации, которая может быть использована любыми проектировщиками, производителями сборного железобетона и непосредственно строителями. Она должна быть доступна для общего применения при проектировании и строительстве любых объектов. Общая часть, альбомы изделий и узлов при необходимости будут дополняться единым ответственным разработчиком.

— Не потребуется на каждый объект разрабатывать новую документацию изделий и узлов...

— Совершенно верно. Заметно сократится время на проектирование, экспертизу, изготовление конструкций, строительство. Особое значение применение сборного железобетона приобретает для строительства в отдаленных районах, где недостаточно развита строительная инфраструктура.

На сегодняшний день основной объем применения сборного железобетона приходится на строительство жилых зданий, так называемого КПД. Школы, детские сады, торговые, офисные и другие многоэтажные здания строятся в монолитном исполнении. Каркасные здания из сборного железобетона практически не применяются. В данном направлении имеется большой потенциал при реализации любых социальных и коммерческих проектов.

Для решения таких задач разработана система РКД — рамно-связевой каркас с диафрагмами.

— Расскажите о ней подробнее.

— Важно, что система предназначена, в том числе, для сейсмически опасных районов (до 9-ти баллов включительно). Система РКД применима в строительстве мало- и многоэтажных жилых домов, школ, детских садов, торговых центров и других общественных и вспомогательных зданий, промышленных предприятий, многоэтажных паркингов и т.п. В конструкциях системы предусмотрено устройство залых помещений на верхних этажах многоэтажных зданий. Пролеты залых помещений допускается выполнять до 18 метров.

Несущими элементами каркаса являются многоэтажные колонны, ригели, диафрагмы жесткости и многопустотные плиты перекрытия безопалубочного формования. В качестве стеновых ограждающих конструкций могут применяться самонесущие и ненесущие трехслойные стеновые панели или любые фасадные системы и материалы.

Колонны по высоте изготавливаются одно-, двух- и трехэтажными. В уровне перекрытий колонны имеют разрывы для пропуска арматуры верхней зоны узла «колонна-ригель» и опорные элементы для монтажа ригелей.

Ригели без предварительного напряжения арматуры имеют переменное поперечное сечение с двумя или одной боковыми полками для монтажа плит перекрытия, диафрагмы изготавливаются с полками по форме полог ригелей также для монтажа плит перекрытия.

Многопустотные плиты перекрытия — сборные железобетонные, предварительно напряженные.

Остальные сборные железобетонные конструкции: лестничные марши, вентблоки, балконные плиты, перегородки и т.п. — изготавливаются по традиционным конструктивным решениям.

— Слабое место сборного железобетона — ограниченное заданной номенклатурой индустриальных элементов «поле для архитектурного творчества»...

— Да, раньше это несколько сдерживало творческий «полет» архитекторов. У современного сборного железобетона такой недостаток отсутствует: современное технологическое оборудование позволяет производить сборные железобетонные изделия любой заданной длины, высоты и конфигурации. Зато есть немало плюсов.

Важное преимущество системы РКД перед всеми сборно-монолитными системами каркасных зданий — отсутствие большого количества инвентарной поддерживающей опалубки при монтаже конструкций перекрытия, простота и универсальность решений. Рабочих на площадке требуется меньше, и наконец, повышается качество строительства — ведь изготовление железобетонных конструкций осуществляется в заводских условиях.

— Давайте уточним: если можно производить изделия любой заданной длины, высоты и конфигурации — должно быть и множество проектных решений. То есть проектировщикам придется поупражняться, типовыми зданиями тут не отделаешься.

— Смотрите: первоначально разрабатывается полный комплект альбомов системы РКД для проектирования конструкторских чертежей на стадии «Рабочая документация» какого-то конкретного многоэтажного здания, например, жилого дома. Комплект альбомов системы РКД становится отдельной базой и инструментом для дальнейшей работы проектировщиков, производителей железобетонных конструкций и изделий, строителей. Важно, что для проектирования и строительства следующего здания не требуется разработка монтажных узлов, рабочих чертежей сборных конструкций и изделий, технологии строительства.

В то же время, в процессе проектирования любого следующего здания после инже-

нерных расчетов может, например, измениться основное армирование, могут появиться дополнительные закладные изделия, модифицироваться параметры конструкций.

В этом случае в уже готовые альбомы системы РКД добавляются новые конструкции, соответствующие общим требованиям системы и технологии её применения. Таким образом, постепенно расширяется номенклатура изделий, возможности и области применения системы — она развивается! В то же время проектировщики, строители, производители конструкций и изделий работают в едином, понятном всем техническом и технологическом поле.

— Кто заинтересован во внедрении системы РКД?

— В первую очередь, производители сборных железобетонных конструкций и строительные компании с полным циклом строительства. Но в целом, система имеет вполне объективные преимущества, что существенно расширяет потенциальный перечень «заинтересованных». Любой желающий внедрить систему фактически может адаптировать её «под себя», учесть местные природно-климатические условия, возможности технологической оснастки, строительного комплекса в целом и другие факторы. Так или иначе, по нашим расчетам, внедрение системы РКД по сравнению с монолитным строительством позволяет снизить стоимость строительства на 20%, сократить сроки строительства более чем в 2 раза, снизить расход арматуры минимум на 20% и расход бетона — минимум на 30%.

Надо понимать, что система РКД, кроме конструкторской документации, предусматривает разработку технологии монтажа зданий, монтажной оснастки и приспособлений. После «обкатки» конструкторских, технических, технологических, логистических, сметных, бухгалтерских и других инженерных задач система РКД, как совокупность единых взаимосвязанных решений, заработает в полную силу, помогая проектировщикам и строителям решать обозначенные в начале нашего разговора задачи стратегического развития.

Беседовал Александр Русинюв
Источник фото <https://kakpravilnosdelat.ru>



ИНТЕРВЬЮ

ЛИЦО ДОЛЖНО БЫТЬ КРАСИВЫМ
И ВАНДАЛОУСТОЙЧИВЫМ

Развитие фасадных систем: взгляд инспекции Госстройнадзора



Об эволюции фасадного строительства в последние годы, проблемах обеспечения надежности, долговечности, безопасности и архитектурного совершенства основных типов фасадных систем в беседе с нашим корреспондентом рассказали специалисты Государственного строительного надзора Новосибирской области: начальник отдела технического контроля инспекции Вячеслав Загайнов и заместитель начальника отдела государственного строительного надзора № 4 Вадим Дмитриев.

— Лет 10–12 назад во многих городах страны остро стояла проблема некачественного исполнения многослойных кирпичных наружных стен с утеплителем внутри. Результатом становилось замачивание и разрушение утеплителя в кладке, быстрый выход из строя облицовочной части стен с выпадением фрагментов лицевого кирпича (недавно об очередном таком случае заявили жители одного из ЖК в Петербурге).

Сейчас, если оценивать визуально, качество этих конструкций повысилось. А как оцениваете их исполнение вы?

Вячеслав Загайнов: Любая конструкция, состоящая из множества элементов, требует повышенного внимания к качеству производства работ, а также их поэтапного контроля. К таким конструкциям относятся многослойные стены.

Ранее, когда только начали применять несущие трехслойные стены, наблюдалось большое количество нарушений, связанных с технологией возведения данных стен. Кладку вели, начиная с наружного облицовочного слоя, заканчивая внутренним. При таком способе производства работ невозможно обеспечить качественное примыкание утеплителя к внутреннему слою кладки, а также гарантированно соблюсти проектную величину вентиляционного зазора между наружной верстой и утеплителем. Все это приводило к нарушению вентиляции конструкции, повышению влажности утеплителя и облицовочного слоя, вследствие которого разрушался как утеплитель, так и наружный облицовочный слой. Также недостаточное внимание уделялось качеству выполнения продухов в наружном слое стены, что также приводило к нарушению вентиляции конструкций стен.

Согласно СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции», кладка трехслойных стен должна выполняться, начиная с внутреннего слоя, заканчивая наружным, такая последовательность работ позволяет обеспечить плотное прилегание утеплителя к внутреннему слою кладки, а также дает возможность поэтапно контролировать качество выполняемых работ. В настоящее время многие застройщики в регионе используют выносные площадки для выполнения кладочных работ трехслойных стен, что значительно снизило количество нарушений.

Вадим Дмитриев: Сегодня уже стали забывать, что в конце нулевых, например, в Москве и Московской области административно ограничили применение трехслойной кирпичной кладки наружных стен с утеплителем на новых объектах гражданского строительства. Причины были весомые: из-за низкого качества исполнения работ, нарушения технологии у новостроек промерзали, промокали фасады и, действительно, даже отваливались внешние части трехслойной кладки. Проблема усугублялась плохой ремонтопригодностью конструкции в целом (особенно на уже введенном в эксплуатацию доме, где живут люди).

Но теперь ситуация изменилась; трехслойная кладка — очень распространенное решение, и это уже ни у кого не вызывает вопросов и нареканий. Возвращение к трехслойной кирпичной кладке стало возможным в связи с тем, что за прошедшие годы качество строительства возросло в несколько раз. Подрядчики теперь намного лучше справляются со скрытыми работами, с которыми связано устройство трехслойной кладки, в том числе с монтажом утеплителя. И проектировщики стали закладывать в проект этой кладки другой утеплитель — он выгодно отличается от применяемого в прежние годы. Да, в конструкции по-прежнему используется минеральная вата, но более жесткая, и к тому же в два слоя, с перехлестом. Такой «пирог» уже не оседает под воздействием влаги, он способен сохранять свою геометрическую стабильность в конструкции стены на протяжении всего срока эксплуатации здания.

Улучшили конструкцию трехслойной кладки и стеклопластиковые связи, не подверженные коррозии. К настоящему времени данное фасадное решение является отработанным, и срок его службы сопоставим с нормативным сроком эксплуатации дома в целом.

— Не всё было просто и с навесными вентилируемыми фасадами, у которых отмечалось немало «тонких мест»: слабый крепеж, хрупкая облицовочная часть, горячая ветрозащитная мембрана, и т.п. Насколько изменилась ситуация с НВФ сейчас?

Вадим Дмитриев: Что касается навесных вентилируемых фасадных систем, то еще лет 10–12 назад фактически не существовало нормативов для их проектирования, было мало квалифицированных специалистов по монтажу, да и проектировщики в силу малого опыта плохо разбирались в теме. Поэтому при работе приходилось отталкиваться преимущественно от технических условий производителей НФС.

Наблюдался низкий уровень монтажных работ. Поставки внешних защитно-декоративных панелей, элементов конструктивной системы фасада (горизонтальные, вертикальные направляющие, анкеры и т.д.) контролировались слабо. Никто не знал особо, какие заклепки применять, из какого материала должны быть анкеры; если, к примеру, из оцинковки — то какая должна быть толщина цинкового слоя, и т.п. В итоге на объекты часто везли откровенно низкосортный продукт. Помимо низкой механической надежности, собираемые из этих сомнительных материалов навесные фасады были еще и огнеопасны: так, в Новосибирске зафиксировано несколько случаев, когда НВФ выгорали на большой площади (тому виной — горячая ветрозащитная мембрана).

Сейчас ситуация изменилась, работа приведена в нужное русло. Могут судить по своему недавнему опыту проверок: уровень организаций, которые занимаются таким непростым и ответственным делом, как монтаж систем навесных вентилируемых фасадов, в по-



Вадим Дмитриев



Вячеслав Загайнов

следнее годы существенно вырос — у них имеются квалифицированные специалисты, налажены связи с профессиональными надежными поставщиками. Намного вырос и уровень строительных инспекторов, технического заказчика. В результате у недобросовестных монтажных компаний остается всё меньше лазеек для того, чтобы припрятать на объекте при устройстве фасадных систем какие-то дешевые низкокачественные (а значит, и недолговечные) материалы.

— Какие конструктивные решения фасадов сегодня предпочитают использовать новосибирские застройщики — навесные вентилируемые фасады, трехслойные кирпичные, «штукатурные», или какие-то другие? А какие посоветовали бы вы — для жилой застройки, для социальных объектов?

Вячеслав Загайнов: На сегодняшний день больше половины многоквартирных жилых домов в регионе возводят из железобетонных панелей заводского изготовления, фасад таких домов формируется из бетонной поверхности, которую впоследствии окрашивают по архитектурным дизайн-проектам. Остальную часть составляют навесные вентилируемые и невентилируемые системы фасадов, а также фасады, состоящие из облицовочного слоя многослойных стен. У каждого из указанных видов фасада свои преимущества и недостатки. В части надежности, безопасности и уровню предъявляемых требований к качеству монтажа на строительной площадке, конечно, впереди фасады из окрашенных железобетонных панелей, но такие фасады уступают другим по архитектурным и эстетическим характеристикам.

Вадим Дмитриев: Давать советы — благодарное дело, но, думаю, фасады должны зависеть от общего градостроительного облика того места, где возводится новый дом (улицы, микрорайона, поселка). В каждом фасадном решении есть и свои плюсы, и минусы (в том числе и с точки зрения финансовой составляющей, удобства, простоты при строительстве и дальнейшей эксплуатации). Кроме того, выбор решения зависит и от особенностей конкретного объекта: его функционального назначения, этажности и пр.

— Насколько качество исполнения фасада зависит от качества используемых материалов и систем, и насколько — от профессионализма исполнителя (проектировщика и строителя)?

Вячеслав Загайнов: Качество фасада в равной степени зависит как от качества принятых проектных решений и материалов, так и от качества выполнения строительно-монтажных работ. Если проектная документация объектов капитального строительства, за исключением, указанным в Градостроительном кодексе, проходит экспертизу, что позволяет снизить количество ошибок и повысить качество проектных решений, то с качеством строительно-монтажных работ дела обстоят несколько хуже. Отчасти это происходит из-за низкого качества строительного контроля лиц, осуществляю-

щих строительство, и застройщиков или технических заказчиков.

Государственный строительный надзор не может и не должен подменять осуществление строительного контроля лицами, участвующими в строительном процессе.

Подводя итог, можно сделать вывод, что в текущее время к низкому качеству фасада в основном приводит низкое качество выполнения строительно-монтажных работ и осуществления строительного контроля или его отсутствие вовсе.

Вадим Дмитриев: Говоря о качестве фасадов, нужно учитывать нормативный срок эксплуатации здания — 50 лет; соответственно, и фасад тоже должен вместе с домом простоять (без капитального ремонта) как минимум полвека. Поэтому и качество, характеристики материалов должны точно соответствовать запрограммированным, и профессионализм исполнителей работ должен быть на высоком уровне. Эти два фактора должны действовать в tandem, иначе нужного эффекта мы не добьемся.

Ещё, конечно, многое зависит от проектировщиков. Но для контроля их работы у нас есть экспертиза ПСД. После получения положительного заключения на проектно-сметную документацию поля для «недобросовестного маневра» у подрядчика практически не остается. Если он будет осуществлять монтаж в строгом соответствии с проектом, используя именно те системы, материалы и элементы, которые предусмотрены проектом, он сделает качественный надежный фасад, который гарантированно прослужит тот же срок, что и дом в целом.

— Что бы вы порекомендовали исправить проектировщикам и строителям в части исполнения фасадов?

Вячеслав Загайнов: Наши пожелания строителям — не нарушать требования технических регламентов и в полном объеме осуществлять функции строительного контроля, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Выполняя работы в строгом соответствии с действующими нормами, вы будете уверены в качестве конечного продукта.

Вадим Дмитриев: Хотел бы пожелать проектировщикам, и в частности архитекторам, профессионализма. Чтобы проектировали дома в одном архитектурном ключе, комплексно — для улицы, квартала или микрорайона. И еще: старайтесь проектировать фасады практически — чтобы они требовали минимума вложений на этапе эксплуатации. В частности, в домах для сирот, для расселения аварийного жилья нет необходимости предусматривать в проектах какие-то сложные фасадные системы; в том числе и навесные вентилируемые фасады не нужно в такие проекты закладывать! Самое лучший вариант фасада для жилья подобного типа — это облицовочный кирпич, трехслойная кирпичная кладка. Он удачно сочетает защиту от вандализма с минимумом эксплуатационных затрат.

Беседовал А. Русинов

НАСЛЕДИЕ

ПОЛНОЦЕННЫЙ ГОРОД —
НЕ СКОПЛЕНИЕ ДОМОВ, НЕ РИСУНОК УЛИЦ.
ЭТО ГОРОДСКОЕ СООБЩЕСТВО

Урбанизация в понимании Вячеслава Глазычева

«...В ближайшие 20 лет мы с вами будем находиться в демографической яме, которая означает несколько «разрывных» вещей, для городов имеющих первостепенное значение. Первая — физический уход поколения — оно уже почти ушло — которое в свое время пришло быть благодарным и за корку хлеба... Такая «ремеслуха» российская. Этого поколения уже почти нет. ...Еще пять-семь лет, и почти всю промышленность надо будет уничтожить и начинать заново. Потому что на этой промышленной базе ничего уже больше сделать нельзя. И сразу возникнет вопрос: где и как надо будет делать эти заводы заново? Ведь в старых стенах новые технологии не приживаются.

...В большинстве новых производств, я специально смотрел, сегодня приходится импортировать специалистов среднего и высшего звена. И уже не только из ближнего зарубежья.

Вторая очень важная вещь — квалификационное несоответствие спроса и предложения. Очень скоро возникнет задача переквалификации огромного числа людей. ...При невероятном консерватизме высшей школы — штука чрезвычайно тяжелая. Мы не можем себе позволить переучивать людей по пять лет. Надо делать это за год-полтора. Задача решаема. Но для этого нужны «учителя учителей».

ЛИГА ГРАДОСТРОИТЕЛЕЙ —
НА ЗАРЕ СРО...

...В Омске недавно состоялась преддверительная конференция «лиги градостроителей» — как опыт использования нового, недавнего, наконец-то вышедшего закона о саморегулируемых организациях. То есть произошло начало формирования того, что было нужно безумно давно. Начала наконец-то формироваться профессиональная организация, которая определяла бы наличие специалиста, имеющего право подписи. Пока небольшая у нас получается лига. Ее очень трудно набрать. Мы столкнулись с ситуацией, когда главные архитекторы городов — не самые юные (что уж тут поделаешь), и подпитки в этом отношении в стране практически нет. Есть зоны, где вообще нет профессионального обеспечения (архитектурной) деятельности.

...Проблема в том, что нет квалификационного стандарта, который обеспечивал бы грамотное выполнение того, о чем только что говорилось. Это — невероятная проблема сегодня. И с ней силами одного отдельно взятого вуза справиться невозможно. Нам надо будет построить гораздо более сложную, более тонкую картину горизонтальных взаимосвязей школ, у которых набрался новый опыт работы «в рынке». ...Главная наша задача: иметь систему мастер-классов и непосредственного срастания учебной работы и с практикой, с работой на страну. Другого способа нет.

АЗБУКА УРБАНИСТИКИ:
ВСПОМНИМ «ТРЕХ КИТОВ»

Почти сто лет назад впервые в России сформировалась азбука урбанистики. У ее истоков стоял Владимир Семенов, который был в 1930-е главным архитектором Москвы, и уже начал переводить книгу Эбенизера Говарда «Города-сады будущего» — хотя название-то у нее было другое — о мирном пути к будущему (оригинальное название — «Завтрашний день: мирный путь к реальным реформам» — ред.). Еще Григорий Дубелир, который тогда переводил и накапливал огромный европейский (урбанистический) опыт, а также Лев Велихов — дедушка академика Евгения Ивановича Велихова, расстрелянный в 1930-е годы, — один из лидеров «муниципального движения России»... Вот «три кита», которые тогда начинали формировать целостное, комплексное понимание города. Позднее на многие десятилетия это понимание было потеряно.

О ПОДАВЛЕНИИ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ

Очень важно — увидеть, как складывалась жилищная доктрина, градостроительная доктрина в советское время. Надо помнить, что долгое время город был под контролем единственной власти — НКВД. И ни

31 мая в Сергиевом Посаде завершилась XIII Всероссийская научно-практическая конференция «Глазычевские чтения». Это мероприятие проводится ежегодно в память об ушедшем из жизни 5 июня 2012 года российском ученом-урбанисте, докторе искусствоведения, профессоре МАРХИ, председателе комиссии по вопросам регионального развития и местного самоуправления Общественной Палаты РФ Вячеславе Глазычеве. Темой конференции 2025 года: «Как мастер-планирование меняет жизнь городов». Темой выступления самого Вячеслава Леонидовича на форуме «Город завтра», состоявшемся в уже далеком 2008 году в Новосибирске, было «Согласование региональных, национальных и городских стратегий пространственного развития и роли городов». Часть его тезисов звучат насущно и сегодня. А некоторые помогают переосмыслить пройденное и те пути, которые мы в свое время, вольно или невольно — выбрали.

какого местного самоуправления даже в замысле не было!

А есть ли оно сейчас? Мы на самом деле сталкиваемся сегодня опять с попыткой подавить местное самоуправление. Мы тесно взаимодействуем сейчас и с Государственной Думой РФ, и с Советом Федерации. И опять видим, как уже выкатили законопроект о фактической ликвидации местного самоуправления в столицах субъектов федерации. Составлен он гораздо более изощренно-иезуитским способом, чем предыдущая, более «наивная» редакция того же документа. ...Это такая московская модель: изображение местного самоуправления при полном его отсутствии на самом деле. Обратите внимание, это выдвигается уже третий раз! Два раза нам (экспертам, мэрам, сочувствующим) удалось этот законопроект остановить. Надеюсь, удастся остановить и в третий раз. Но если такая волна всё время возникает, это означает только одно, что кому-то это очень нужно. Что, в свою очередь, позволяет сделать вывод: до сих пор в системе управления, в предоставлении о том, что такое стратегия развития страны, города — нет! Он отсутствует как ключевой движитель развития.

СТРАТЕГИЯ НА АУТСОРСИНГЕ

Крупнейшие города производят две трети регионального продукта. Две трети! Но занимают ли они политическую позицию, соответствующую своему экономическому весу? Конечно же, нет. В разных регионах ситуация несколько колеблется, но сущностно она не осмыслена до сих пор.

...Да, я знаком с генеральным планом (Новосибирска), знаком со стратегическим планом развития. Но пока, при всех их достоинствах, это планы, написанные для острова. Для острова, существующего на белом фоне. А слова о связях — это просто слова, которые написаны в начале, поскольку сейчас прилично так делать стратегии. Сейчас любую стратегию как делают? Сначала составляют вместе планы по департаментам, а потом на аутсорсинг отдадут это всё тому, кто напишет нужные слова в начале.

Примерно то же самое происходит и здесь. Только если Новосибирск увидит себя как ядро крупного макрорегиона Южной Сибири, стягивающего на себя настоящие связи: квалификационные, профессиональные, экономические, — для всех окружающих, — так вот, только в этом случае мы увидим настоящий город для примерно пяти с половиной миллионов человек, не живущих «в точке», а рассредоточенных в пространстве. А в этом пространстве уже будет целый ряд важных вещей, будь то общественные здания, торговые центры и всё остальное.

То есть надо либо увидеть это пространство в перспективе, либо просто «считать по головам» население, но тогда следует говорить уже о чем-то другом, уступая инвестиционному давлению крупных сетей, которые, конечно, проламывают даже такие стены, как Татарстан, где они поломали старую советскую систему торговли, которая там была.

РАБОТАТЬ
«В СФЕРИЧЕСКОМ ЗНАНИИ»

...Сети входят и уничтожают старый город. Город как систему человеческого бытования, многоуровневую систему. Супермаркет — это, конечно, вещь полезная, но при этом нужна еще и лавочка, где тебя знают в лицо. Только тогда у тебя есть полнота комфорта, есть необходимая свобода выбора. Сети ведь фактически убирают свободу выбора. Они оставляют человеку лишь иллюзию выбора, основанную на игре различными названиями. Однако внутри внешне раз-

ных «оболочек» нетрудно найти одну систему ценового сговора, одну систему раскладки товара по одному и тому же шаблону, спланному с американских супермаркетов, т.д.

Как удержать «средовое богатство», ядра и центра городов прежде всего? Это ведь не только вопрос площадок. Это вопрос понимания, в которое должны быть втянуты и деловые люди, и «административно-деловые люди», и «проектно-деловые» люди. Пока мы наблюдаем дефицит и первых, и вторых, и третьих. Хотя ситуация, конечно, меняется.

...Вот мы говорим о росте, агломерациях. Вот под Москвой одна за другой мощные девелоперские компании пытаются выводить города с населением 30–40 тыс. человек. Быстро заказывают генеральные планы. И всегда находятся те, кто «нарисует» эти генеральные планы. В стране мало ли кто рисует сейчас! Англичане, французы, голландцы... Подмосковный рынок отнят у российских архитекторов. Потому что они ничего не смогли противопоставить иностранной экспансии. Они-то просто «рисовали», а те делали еще и всю раскладку по логистике, по бизнес-планам, маркетинговым схемам... Работают сначала по среднего качества заготовкам, а дальше начинают интересные вещи. Начинаешь спрашивать: вот у вас тут нарисована школа. А школа эта чья? Если она областная, входит в нормальную схему народного образования, то она заложена ли в программе разрастания этой сети областной? Нет, об этом они не думали. Если она частная, то где будут жить учителя, откуда они возьмутся, как они доедут до работы, будут ли у них деньги, чтобы жить там же (а мы знаем, что во всем мире бывают сложности в этом вопросе)?

Нам приходится работать в «сферическом» знании, а не в профессионально-плоскостном, которого, при всём его богатстве, — недостаточно. И дефицит понимания с проектной стороны невероятно большой. Осмыслить его по-настоящему — пожалуй, вот это большая задача.

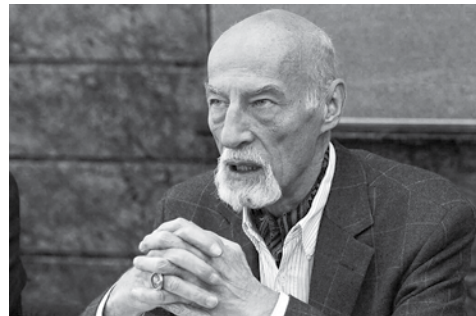
УСПЕТЬ ПЕРЕДАТЬ ОПЫТ
СВОИХ ОШИБОК

Говоря о схеме необходимой реконструкции образования урбанистического плана, того, что у нас называется «градостроительным», — имею в виду прежде всего создание единой системы, в которой «профессорский обмен» должен идти: между Москвой и Казанью, Самарой, Новосибирском, где перекрестное чтение лекций, проведение мастер-классов оказывается единственным инструментом быстрого накопления общего (информационного) капитала.

Ждать, пока планомерно опишут, напишут, издадут, распространят — очень долго! У нас нет времени. Нам надо найти другие формы работы. Чувство моей тревоги здесь вполне понятно. Я тоже далеко не мальчик. Передать то, что умею, передать переживания собственных и чужих ошибок, сделанных в свое время, осмыслить эти ошибки, сделать из них инструмент для улучшения работы — серьезная задача.

...Приятно отметить, что часть девелоперов мыслит уже иначе, выдвигает запрос на экспертное знание. Он не удовлетворен. Но сам запрос еще в достаточной мере наивный. Наивный, потому что мерить в квадратных метрах, унаследовав от советской системы планирования идеологию квадратного метра — это уже означает «проскакивать мимо цели», потому что понятно: структурная единица жилья — это же не квадратные метры.

Пока то, что у нас называют «элитным жильем», и рядом не стояло с хорошим уровнем комфорта. Запроса на иной тип жилой среды не сформировано. Мы должны помочь



его сформировать. Но при этом мы должны понимать, что нашего прежнего знания тоже здесь окажется недостаточно.

«ШЛЮЗОВЫЕ КОНТАКТНЫЕ
ЗОНЫ»: СВОБОДА
ОТ ТОЛЩИНЫ КОШЕЛЬКА

...Что такое «социальное жилье»? Это вопрос, который вообще еще ни разу не обсуждался. Я, напомним, находился в составе Экспертного совета, который был при Дмитрии Анатольевиче Медведеве, как раз по национальным проектам приоритетным. Этот вопрос там впервые был поставлен и не имел ответа. Потому что такого норматива, определяющего, что такое социальное жилье, — не в квадратных метрах, а в качественных характеристиках — нигде не записано. А какие качественные характеристики? Какое нам нужно социальное жилье? Я бы рискнул сформулировать так: социальное жилье — такое жилье, в котором дети вырастут и из которого уйдут. Сами. Такое жилье, которое в них, детях, позволит сохранять чувство собственного достоинства, а не чувство приниженности.

Как эта зона социального жилья будет контактировать с зоной коммерческого жилья? Что это будет: забор, разделяющий две зоны? Или сложная система переходников, где есть буферное пространство, пространство, где иные характеристики являются весомыми и значимыми, — не только денежные?

Для меня образом такого пространства является каток. На катке важно, как ты катаешься, а не стоимость твоей куртки. В старое время прекрасно понимали необходимость иметь вот этого рода «шлюзовые» контактные зоны, где люди с разной толщиной кошелька чувствовали бы себя одинаково нормально.

ВМЕСТО РАЗВИТИЯ —
«МАНЕВР ДЕНЬГАМИ»

Что пока происходит реально? Московское безумие, в котором улицы удаляются от нормального человека. Центральные улицы! «Умерла» Тверская улица, «умерла» улица Горького, которая во времена моей юности именовалась «бродом», в которой ничего нет, кроме бутиков, где отмываются деньги (поскольку никто там ничего не покупает, ибо те, у кого есть деньги, покупают в Лондоне, где дешевле и лучше). Это теперь такая «особая структура», для отдельных людей, а всем остальным там делать нечего! Происходит омертвление через, казалось бы, развитие! Развития-то на самом деле не происходит. Происходит замещение, которое временно дает определенные эффекты быстро и, как правило, спекулятивного маневра деньгами. А город на этих маневрах умирает. Чтобы осмыслить городской центр, друзья мои, мало нарисовать нормальную транспортную структуру и т.п. ...Со стороны бизнес-заказчика мы пока не имеем внятной политики в отношении города. Ну, кроме одного — он, так сказать, обеспечивает «эксплуатируемое пространство». Москва вывернула центр наизнанку. Центр коммерческий теперь — это кольцевая автодорога. Петербург сейчас делает то же самое.

ИДЕТ ПЕРЕТЯГИВАНИЕ
ЛЮДЕЙ
С КВАЛИФИКАЦИЯМИ

...На самом деле до сих пор города нет. Я анализировал все стратегии регионального развития. Вернее, все папки, которые так называются и которые проходили через Министерство регионального развития в 2006–2007 годах. Их было более 50 штук. Города не участвовали в их формировании. Это точно, сам проверял. Мэров не спрашивали, рисуя эти стратегии. Города не обсуждали эти стратегии регионального развития. В результате города там в лучшем случае поименованы. Записана численность населения. «По головам». А ведь есть такое чудное понятие, довольно вульгарное, но хотя бы точное: «человеческий капи-

НАСЛЕДИЕ



тал». Он же не головами измеряется, правда? И даже не только дипломами, хотя и подобное «измерение по дипломам» было бы хоть каким-то показателем. Но таких данных в стратегиях регионального развития нет!

Кем вы, уважаемые господа, на самом деле располагаете или хотя бы можете располагать? Конкуренция нарастает — по мере того, как углубляется демографическая яма. Перетягивание не просто людей, а людей с квалификациями, компетенциями, возможностями и некоторой «этической структурой» (потому что без нее опереться на этих людей ни в бизнесе, ни в производстве просто нельзя) — такого рода конкуренция сегодня остра как никогда.

ЦЕНТР СОВЕТСКОГО ГОРОДА — ТОЛЬКО ДЛЯ ПАРАДОВ И ДЕМОНСТРАЦИЙ

Я согласен: надо повысить качество жизни. Да только как мы будем его повышать? Простым увеличением? Или же это будет постановка совсем иной задачи, которая невозможна вне диалогового режима между властью, бизнесом и экспертной частью общества (а ведь экспертами являются в разных сферах самые

разные люди, и домохозяйка может быть экспертом по домоводству)... Не произошло пока этого понимания всерьез. Не произошло понимания того, перед каким жестоким вызовом оказалась в этом отношении страна.

...Городов в России еще всерьез не было. Были на карте кружочки разного калибра. Потому что полноценный город — это не скопление домов, и не рисунок улиц. Это городское сообщество.

Есть ли городское сообщество в Новосибирске? Не знаю. Но имею основания сомневаться. Потому что городское сообщество есть сообщество структурированное, явно представленное по цеховым, групповым интересам, причем не кабинетным, а публичным образом. Зачатки — да, есть.

Как мобилизовать ресурсы этого огромного механизма? Тут еще искусства не хватает, а это именно искусство. Но без этого искусства города — не города, а лишь макеты городов.

Советская урбанизация не была урбанизацией. Она была индустриализацией, с построением жилых слобод при промышленных предприятиях. Слободы были совсем ужасные, получше, еще чуть получше, но городов еще по-настоящему не было.

Не было и центров городов, были макеты центров. На что, на какие цели советское гра-

достроительство выстраивало центр? На два дня в году — парад и демонстрацию. Именно это был главный функциональный определяющий фактор, а вовсе не существование людей!

Климат не имел никакого значения. Площадь — одинаковая, что на юге, где жарко, что на севере, где холодно. Интерьерного пространства ничтожно мало. А сейчас нам такое пространство предлагают торговые сети — только в своем, специфическом облике, где оно другое.

Заказ на пространство человеческого взаимодействия по-настоящему не сформулирован. Сами эксперты его не придумают, сами политики — тоже не придумают. Проектировщики сами... наверное, что-нибудь придумают, но насколько это будет жизнеспособно — неизвестно. Опять-таки речь — о выстраивании диалоговой машины на постоянной основе.

Инструмента для постоянной работы такого рода практически нигде нет. В качестве одного из немногих примеров могу привести Калининград, который сформировал постоянно действующий совет по стратегии развития города. В Совет входят мэр, депутаты, входит бизнес и, наконец, ряд независимых экспертов. Вот форма постоянно действующего, постоянно оценивающего и корректирующего механизма, вот она! Вы же сами знаете, что генеральный план можно утвердить. Но это же целое полагание, а технология всё время должна его перестраивать. Где же перестраивать? Только в департаменте строительства? Нет, так не получится.

«ВЛОЖИТЬ РАЗУМ И ДУШУ»

Инфраструктура (крупных городов) не готова к быстрому росту. Она не была рассчитана на быстрый рост. Что сегодня выступает на первый план? Продолжение стремительно развития только крупного ядра? Или вложения в малые города, качество жизни в которых должно удерживать там людей от того, чтобы они усиливали давление на город крупнейших? Но это предполагает, как минимум, две вещи: либо превращение их в настоящие полноценные сервисные центры для агропро-

мышленного комплекса, или (а может быть, «и») — филиализация крупного производства. Но тогда это стратегия филиализации должна быть, отработанная, оговоренная, обсужденная бизнесом и властью как вещь, требующая взаимного понимания. Иначе завтра, господи хорошие, у вас некому будет работать. Как определить цену сохранения человека, или возможности его сохранения, свободы его воли, которая у него остается? ... Главное — повысить качество жизни людей в малых городах. В противном случае, думаю, каждый третий малый город просто исчезнет в скором времени с лица России.

...Качество жизни определяется по своему контексту. Невозможно соразмерять ситуации, когда те же доходы населения разделяются статистически в 10–15 раз. В моих субъективных категориях могу сказать: лучший город из мне известных — Эдинбург. Но это не значит, конечно, что качество жизни там равномерно распределено, и это вовсе не означает, что там нет своих проблем. Своих экономических гетто. Поэтому нам важно не ловиться здесь на иллюзии. И в Америке тоже отнюдь не всё благополучно. Идеалов нет нигде.

(Говоря о формировании городского сообщества, надо понимать, что) речь идет о процессе, который можно ускорять. Но до определенного предела.

Я сам много этим занимался, работая в микрорайонах, в малых городах, даже в селах. ...Даже маленькую деревню можно оживить и удержать, — при условии, что начинается работа не со «статистическими» горожанами, а с теми 2,5–3 процентами, которые тянут за собой других, на которых ориентируются другие. Но для этого требуется искусство «вытащить», извлечь эти два с половиной или три процента людей, увидеть их роль ключа к капиталу более широкому. Это технология, это решаемая задача.

Но в нее нужно вложить силы, и даже деньги. А прежде всего — разум и душу, ежели таковая имеется, конечно».

Подготовил А. Русинев

Источник фото: <https://api.bashinform>

ФОРУМ

Начало — на стр. 1

«Каждый из наших городов имеет свою специфику, но у нас много общего, всегда есть что рассказать и чему поучиться друг у друга, — сказал в своем выступлении мэр Новосибирска Максим Кудрявцев. — С этого года муниципалитетам предстоит работать в условиях нового федерального законодательства о местном самоуправлении. Возрастает значимость конструктивного диалога с органами государственной власти и общественностью. В Новосибирске мы уделяем этому особое внимание, что позволяет объединять усилия для реализации проектов и программ городского развития». Максим Кудрявцев также поделился опытом с коллегами из других регионов России, рассказав о планах по развитию третьего по численности населения города страны, состоянии экономики, драйверов роста.

С докладом «Современная ситуация в местном самоуправлении и задачи АСДГ» выступил председатель АСДГ, мэр Иркутска Руслан Болотов. По его словам, трансформация структуры управления потребует большой системной работы, единых подходов и учета всех рисков, в том числе в финансовом обеспечении новых муниципальных округов. «Мы живем в сложное время, когда трансформируется не только ситуация внутри страны — трансформируется мир. Мы понимаем, что от того, насколько нам удастся реализовывать задачи на уровне наших районов, городов, поселков в конечном итоге зависит, каким образом будет развиваться наша страна, — обратился к присутствующим Руслан Болотов. — Как бы ни менялись полномочия, в конечном итоге задача единая и она единственная: улучшение ситуации внутри наших городов и поселков».

Председатель АСДГ также подчеркнул, что сегодняшнее состояние бюджетов муниципальных образований таково, что многие важные проекты и инициативы на местах без участия в федеральных программах и нацпроектах в принципе не реализуемы. «Муниципальный уровень власти — ближе всего к людям, и важно их слушать и слышать. Свою деятельность выстраиваем именно так, вокруг человека. И наряду с этим вовлекаем наших жителей в совместную деятельность», — отметил Руслан Болотов.

«ИСПЫТЫВАЕМ НЕДОСТАТОК ЕЩЕ ОДНОГО МИЛЛИАРДА...»

Мэр Томска Дмитрий Махия выступил с предложением о внесении изменений в бюджетное законодательство в части исполнения

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВСЁ БОЛЬШЕ, ДЕНЕГ — ВСЁ МЕНЬШЕ

Главные проблемы местной власти обсудили на Общем собрании АСДГ

судебных актов о выплате выкупной стоимости жилых помещений в аварийных домах за счет средств бюджета муниципального образования. «Проблематика острая для Томска и других исторических городов со старым жилищным фондом. В 2025 году мы столкнулись с беспрецедентным ростом количества судебных актов по искам от граждан о выплате стоимости за аварийные жилые помещения. За первые пять месяцев этого года к нам предъявлено порядка 900 судебных решений. Общая исковая сумма 2,4 млрд рублей. Оплатили 1 млрд что составляет 15% от расходов местного бюджета. И уже на сегодня испытываем недостаток еще одного миллиарда, чтобы закрыть имеющиеся на исполнении судебные решения. При сохранении такого же темпа поступления судебных актов на конец 2025 года наша потребность в дополнительном финансировании составит уже 4 млрд рублей, с возможными последствиями в виде блокировки счетов и пр.», — рассказал мэр Томска.

Уже сегодня, по словам Дмитрия Махины, муниципалитету приходится проводить оптимизацию по всем направлениям, чтобы оплачивать иски: изымать средства из статей благоустройства, ремонта дорог, содержания учреждений образования и пр. Дмитрий Махия предложил ограничить в Бюджетном кодексе максимальный размер расходов по исполнению листов для муниципалитетов в пределах 5–7% от всех расходов городского бюджета, подчеркнув, что это поможет сбалансировать интересы всех направлений.

«НОРМАТИВЫ ОТЧИСЛЕНИЙ В МЕСТНЫЕ БЮДЖЕТЫ УМЕНЬШИЛИСЬ»

Глава Мирнинского района Александр Басыров указал, что недостаточность собственной доходной базы для исполнения возложенных полномочий — основная проблема всех муниципалитетов. В последние годы усиливается тенденция постоянного роста новых полномочий и обязательств муниципальных органов власти при сокращении собственной доходной базы. В связи с введением «пятиступенчатой» прогрессивной шкалы налого-

обложения по НДФЛ, нормативы отчислений в местные бюджеты с января текущего года уменьшились.

Поэтому Александр Басыров предложил Ассоциации выступить с законодательной инициативой по увеличению нормативов отчислений от НДФЛ в местные бюджеты не менее 35% на федеральном уровне, не отдавая данный вопрос на уровень субъекта Российской Федерации. Это позволит более качественно обеспечить исполнение полномочий местного уровня власти. Также глава Мирнинского района отметил, что органы местного самоуправления при установлении арендной платы за земельные участки должны иметь возможность самостоятельно устанавливать ее размер с учетом таких показателей, как наличие разведенных природных ресурсов и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка. «Для положительного решения актуальных вопросов необходима консолидированная позиция муниципальных образований страны. АСДГ в этом плане представляет существенную силу, которая может помочь в положительном решении поставленных проблемных вопросов», — отметил Александр Басыров.

СВЕЖАЯ НАПАСТЬ — ДЕФИЦИТ КАДРОВ

С мониторингом социально-экономической ситуации в муниципальных образованиях России выступил руководитель социологической лаборатории АСДГ Кирилл Малов. По результатам экспертного опроса руководителей муниципальных образований, проведенного в феврале-апреле 2025 года, отмечено, что относительно новым и наиболее ярким проявлением неблагополучия для муниципальных образований в современных условиях является дефицит кадров, что является в значительной мере следствием массового отъезда специалистов. Острота этой проблемы с каждым годом нарастает и касается не только развития самого муниципального образования, но и непосредственно кадрового обеспечения деятельности органа местного самоуправления. Как и ранее, сохраняют свою остроту финансово-бюджетные пробле-

мы: потеря части налоговых поступлений, сокращение доходной базы, несбалансированность местного бюджета, угроза финансовой нестабильности, отсутствие компенсаций выпадающих доходов, следствием которых является необходимость отказа от части расходных обязательств. Руководители муниципалитетов также обращают внимание на неопределенность полномочий органов местного самоуправления в реализации национальных проектов, ограниченность, а зачастую и просто отсутствие соответствующих полномочий на местном уровне, слабую их включенность в определение приоритетов национальных проектов на местах, хотя именно органы местного самоуправления как никто знают местные проблемы.

«ГОТОВЬТЕСЬ К ДИАЛОГУ С НАСЕЛЕНИЕМ»

Доцент кафедры конституционного и муниципального права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, доктор юридических наук Ольга Баженова подчеркнула: от того, каким образом субъекты Российской Федерации распорядятся своими — «переходными» — возможностями, во многом зависит не только дальнейшая судьба принятого закона, но будущее местного самоуправления в России в целом. «Субъекты Российской Федерации, наделенные Законом № 33-ФЗ широчайшим объемом полномочий по организации местного самоуправления, должны быть готовы к общественно-политическому диалогу с населением с целью согласования затрагивающих их решений. В этом залог успешного развития местного самоуправления, а с ним и укрепления федерализма в России» — заключила Ольга Баженова.

В завершении конференции Максим Кудрявцев отметил значимую роль подобных мероприятий. «Важно сохранять постоянный диалог между городами. Это помогает обмениваться лучшими практиками и вместе повышать качество жизни», — сказал мэр Новосибирска.

По материалам Ассоциации Сибирских и Дальневосточных городов

КОНСУЛЬТАНТ

БИЗНЕС НА СПЕЦСЧЕТЕ

Возможности для капремонта МКД можно расширить

Если взносы на капитальный ремонт, собираемые собственниками помещений в многоквартирном доме, не отдавать в общий котел регионального оператора, а копить их на специальном счете (индивидуальном для конкретного МКД) — можно подзаработать.

Правда, спустить эти деньги на безответственный кутеж не получится.

Как получить и как правильно потратить дополнительный доход со средств на специальном счете фонда капитального ремонта (ФКР) — разъясняет заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области, главный бухгалтер Фонда Мария Баклажанова:

«Сегодня собственники помещений многоквартирного жилого дома вправе принять решение о размещении денежных средств со спецсчета ФКР на специальных депозитах — такая возможность определена статьей 175.1 Жилищного Кодекса РФ.

Размещение происходит по решению их общего собрания. Согласно действующему законодательству, данное решение должно быть поддержано не менее чем 2/3 собственников.

В решении общего собрания собственников обязательно укажите кредитную организацию, определить срок, на который предполагается разместить деньги на специальном депозите (срок можно установить любой, только обозначить его следует в календарных днях — не в годах и месяцах, как ошибочно делают некоторые), и зафиксировать конкретную сумму свободных денежных средств фонда капитального ремонта.

Могут ли собственники выбрать банк для размещения на свое усмотрение? Не совсем. Их выбор ограничен перечнем кредитных организаций, в которых допускается размещение средств ФКР на специальный депозит — он определен частью 2 статьи 176 ЖК РФ. На сегодняшний день в перечень входит более 10 банков. Ознакомиться с перечнем можно, в частности, на сайте Центрального Банка РФ, где он актуализируется ежеквартально.

При размещении на специальном депозите тарифы, предлагаемые банками, зависят от срока размещения и суммы денег. Окончательное решение по процентной ставке принимает банк, основываясь на протоколе общего собрания собственников, где этот срок и сумма зафиксированы.

Сроки заключения договора специального депозита и открытия счета по специальному депозиту нормами Жилищного Кодекса РФ не определены. Протокол общего собра-



ния собственников передается региональному оператору, который и осуществляет непосредственное взаимодействие с выбранным банком. После передачи региональным оператором протокола в банк, дальнейшие сроки реализации процедур зависят от того, как срывает кредитная организация.

Отмечу, перечисление на специальный депозит следует производить только со специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта конкретного многоквартирного дома. Возврат денежных средств и процентов, которые получит фонд капитального ремонта после того, как срок действия сделки завершится, осуществится на тот же специальный счет. Обратите внимание: дополнительные деньги, полученные за счет размещения денег на депозите, являются дополнительным источником дохода исключительно для фонда капремонта конкретного многоквартирного дома. Расходовать эти дополнительные деньги можно только на цели капитального ре-

монта МКД — так установлено жилищным законодательством.

Стоит добавить, что для принятия решения о размещении средств со специального счета капремонта на банковском депозите отдельного собрания собственников организовывать не требуется: это решение может войти в ряд любых других вопросов, входящих в повестку ОС, и просто фиксируется в общем протоколе собрания.

В заключение хотелось бы подчеркнуть: только собственники принимают решение о размещении средств спецсчета на депозит, и только они несут всю полноту ответственности за свои сбережения, за сохранность своего фонда капитального ремонта. Региональный оператор — Фонд модернизации ЖКХ, как владелец специального счета, не принимает в данном вопросе никакого участия».

...А ТЕМ ВРЕМЕНЕМ «В ОБЩЕМ КОТЛЕ»

Постановлением Правительства Новосибирской области от 28 мая 2025 года № 234-п утвержден Порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

Порядок разработан в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД Новосибирской области, и регламентирует содержание и состав процедур по организации учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в программу, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

Сроки проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома определяются на основании балльно-рейтингового расчета потребности в проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД согласно приложению к настоящему Порядку, исходя из количества набранных баллов в порядке последовательного ранжирования от наибольшего количества набранных баллов к наименьшему.

Конструктивные элементы и внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома, набравшие наибольшее количество баллов, включаются в Региональную программу на ближайший, не превышающий три календарных года период ее реализации.

Какой первый результат уже дали работы по техническому обследованию домов Новосибирской области, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора — можно увидеть из недавней сводки Фонда модернизации ЖКХ НСО.

По состоянию на 1 июня 2025 года в регионе обследовано 956 многоквартирных домов. Из них в 108 домах состояние несущих строительных конструкций многоквартирного дома установлено как аварийное и требующее проведения инструментального обследования.

По материалам Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области

НОВОСТИ

Предлагается альтернатива банковским гарантиям

19 июня 2025 года в Совете Федерации состоялось совещание на тему «Совершенствование системы саморегулирования в строительной отрасли». Участие в обсуждении принял президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, вице-президент Российского Союза строителей, Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО Максим Федорченко.

Он отметил снижение доступности банковской гарантии в рамках контрактной системы для строительных компаний. «Банковская гарантия сегодня — это дорогой и часто недоступный инструмент для значительной части подрядчиков. Компании сталкиваются с завышенными тарифами, требованиями залогов, поручительств и другими барьерами. И даже при выполнении всех формальных требований банки могут отказать без объяснения причин. Всё это ставит малый и средний бизнес в заведомо уязвимое положение», — заявил Максим Федорченко.

Он привел цифры по Новосибирской области, где из 1104 строительных организаций около 800 работают в сегменте до 90 млн рублей. Такие компании и составляют основу регионального подрядного рынка. Однако объем выданных им банковских гарантий составляет лишь 870 млн рублей — цифра, сопоставимая с объемом

компенсационного фонда, аккумулированного СРО в регионе (520 млн рублей). При этом, как подчеркнул Федорченко, риски по этим контрактам управляемы, а уровень нарушений чаще связан с несвоевременным исполнением, а не с полным неисполнением обязательств.

«Участники контрактной системы с договорами на 30–50 миллионов рублей просто не могут получить банковскую гарантию — не потому, что они ненадежны, а потому что банки не хотят работать с малым бизнесом. И в этих условиях саморегулируемым организациям, как институту отраслевой ответственности, нужно дать больше инструментов, чтобы обеспечить добросовестным подрядчикам реальный доступ к закупкам», — отметил он.

В качестве альтернативы банковским гарантиям РСС предлагает законодательно закрепить возможность использовать комбинированную модель обеспечения: компенсационный фонд СРО + страхование. Такой подход позволит ввести более гибкий, адаптированный к практике механизм, который не будет избыточным по затратам и административной нагрузке.

Он сообщил, что совместно с Российским союзом страховщиков был разработан стандарт страхования рисков выплаты из компенсационного фонда. Средняя стоимость страхования — всего около 0,5% от суммы риска, что существенно ниже банковских та-

риффов. Такая модель может стать рабочей альтернативой, способной кардинально изменить участие малого бизнеса в строительных закупках.

«Необходимо зафиксировать в нормативной базе возможность полного обеспечения обязательств через институт СРО и страхование. Это позволит освободить малые компании от давления со стороны финансовых институтов, снизить порог входа в контрактную систему и повысить конкуренцию в строительной отрасли. Мы уверены, что такой подход не снижает уровень ответственности перед государством и заказчиком, а напротив — делает его более управляемым и профессиональным», — подчеркнул Максим Федорченко. Российский Союз строителей

Продолжается программа капремонта МКД

В регионах России продолжается капитальный ремонт многоквартирных домов. Площадь отремонтированных с начала года домов превышает 30,5 млн кв. м. Об этом сообщил генеральный директор ФРТ Василий Купызин.

«Программа капитального ремонта охватывает 728 тыс. многоквартирных домов, в которых проживает более 91 млн человек. ФРТ под кураторством Минстроя России участвует в работе по совершенствованию системы ка-

премонта. С начала года в регионах уже отремонтировали более 7,1 тыс. домов. В них проживают свыше 1,1 млн граждан», — сказал Василий Купызин.

Наибольшее количество домов отремонтировали в Центральном (3065), Приволжском (915) и Сибирском (860) федеральных округах. Пресс-служба ФРТ

В Госстройнадзоре — новый шеф

К исполнению обязанностей на посту начальника инспекции Госстройнадзора Новосибирской области приступил Спирин Евгений Викторович. Евгений Спирин родился 29 мая 1978 года. В 2000 году окончил Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «Водоснабжение и водоотведение», квалификация — инженер-строитель.

Свой профессиональный путь он начал в 2000 году с должности мастера МУП «Горводоканал», продолжил заместителем начальника центральной диспетчерской службы, начальником службы водоснабжения и завершил его на предприятии на посту начальника Октябрьского участка МУП «Горводоканал». С августа 2023 до апреля 2025 года замещал должность первого заместителя главы администрации р.п. Краснообск Новосибирского района. Госстройнадзор Новосибирской области

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

Заказ от 24.06.2025.
Сдано в печать 24.06.2025
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.
Телефон: +7-999-463-47-88
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

Директор
Е.К. 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 30.06.2025.

ПРОФОРИЕНТАЦИЯ

«В КАЖДОМ ИХ ПРОЕКТЕ —
ЧАСТИЧКА НАДЕЖДЫ НА ЛУЧШЕЕ ЗАВТРА»

В Омске подвели итоги профориентационного конкурса мини-сочинений, направленного на формирование выбора специальности «строитель» среди школьников. Конкурс состоялся по инициативе Ассоциации «Строители Омска» при участии администрации областного центра; в нем приняли участие 332 учащихся из 6–11 классов.

Конкурс вызвал живой интерес среди юношей и девушек. Юные авторы представили работы в разнообразных жанрах, от рассуждения до автобиографического рассказа, сопроводив свои мысли историческими фактами и цитатами из художественных произведений.

Готовые сочинения, объединенные искренней симпатией и уважением к профессии строителя, удивили даже взыскательных экспертов новизной суждений и свежестью подходов.

Так, Ангелина Абраменко облекла любовь к будущей профессии в мини-рассказ «Вася-строитель»: «На площадке уже кипела жизнь. Грохотали грузовики, выгружая песок и щебень, стрекотали бетономешалки, переговаривались рабочие, шелестели чертежи — вот симфония, сопровождавшая день строителя». Бригадир Василий охарактеризован так: «Он знал все тонкости своего дела — от правильного замеса раствора до особенностей укладки кирпичей. В его руках лопата и мастерок двигались ловко и уверенно». Описание завершения трудового дня сформулировано подобно манифесту: «Проходя мимо дома, моста или дороги, помните о людях, вложивших в них свой труд, — о строителях, творцах нового мира».

«Быть строителем — это не профессия, а призвание, — пишет Елисей Герасимов. — Строительство — это искусство, требующее не только умений и знаний, но и души, ведь каждый построенный объект — часть истории, которая будет жить долгие годы».

К чему нужно стремиться? «Строители всегда идут к идеалу, — полагает Елисей. — В современном мире это означает внедрение энергоэффективных технологий, использование экологически чистых материалов и создание систем, минимизирующих воздействие на окружающую среду».

Развернутую характеристику профессии дает Виктория Рычапова: «Каждый проект — это возможность для самовыражения, где архитектурные линии и формы отражают культуру и дух времени». Автор подчеркивает, что строители несут высокую социальную ответственность. Они понимают важность возведения доступного жилья и стремятся создать благоприятные условия для всех. В их руках — ключи от новых возможностей для людей с разными судьбами. «Каждое возведенное здание становится местом, где мечты обретают форму, а жизнь становится смыслом... Строители — это архитекторы будущего, — пишет Виктория Рычапова, — их труд формирует мир вокруг нас и влияет на жизнь миллионов людей. В каждом их проекте заключена частичка надежды на лучшее завтра... И пока они продолжают творить, наше будущее ярко и многообразно, полно возможностей и мечтаний».

Школьники высказались о профессии строителя



Какими качествами должен отличаться современный строитель? В эссе «Мой путь в мир архитектуры и строительства» Александр Губарев полагает, что он «должен обладать творческим мышлением, креативно и под разными углами смотреть на мир, чтобы максимально качественно воплотить в жизнь интересные проекты. Моя будущая профессия требует огромной самодисциплины и ответственности. Готов ли я к этому? С уверенностью могу сказать, что да! Моя цель — стать хорошим специалистом и внести свой вклад в развитие строительства».

Полина Ключко признает: работа строителя «требует физической выносливости, терпения, внимания, ответственности», но полагает, что сложности мотивируют, заставляют стремиться к новым знаниям и умениям. «Я готова учиться, осваивать новые технологии, работать над собой, чтобы стать профессионалом своего дела», — пишет Полина. Ее привлекает именно практический характер работы, автор подчеркивает непреходящую значимость строительства как «одной из самых необходимых и фундаментальных от-

раслей экономики». «Выбирая профессию строителя, — заявляет Полина, — я выбираю не только работу, но и возможности внести свой вклад в развитие общества, сделать мир лучше и красивее. Я верю, что своими руками смогу создать будущее, в котором люди станут жить в гармонии с природой, в удобных и функциональных домах, в городах, где царят мир и красота».

Победителей наградили в торжественной обстановке; церемония прошла в конференц-зале Администрации Омска. Пьедестал почета заняли: Кучма Ульяна, ученица 6 класса лицея № 166; Ключко Полина, ученица 9 класса школы № 122; Рычапова Виктория, ученица 11 класса инженерно-технологического лицея № 25.

Участников конкурса приветствовали заместитель мэра города Омска Инна Елецкая, президент Ассоциации «Строители Омска» Сергей Козубович; с напутственным словом выступил заслуженный строитель Российской Федерации, председатель правления СПО «СПАС», председатель правления «Союза строителей Омской области» Юзеф Мо-

сенкис. Победители и призеры конкурса получили дипломы и памятные подарки. За качественную подготовку школьников учителям и коллективам образовательных учреждений вручены благодарственные письма Администрации города Омска, Ассоциации «Строители Омска», Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

Напомним, НОСТРОЙ много внимания уделяет вопросам строительной профориентации, подготовки кадров — в частности, организуя студенческую лигу Национального конкурса «Строймастер», поддерживая проект «ПАЗЛ» (Профессия, Адаптация, Знание, Лидерство), позволяющий воспитанникам детских домов получить первые навыки в сфере строительства. Также в целях укрепления отраслевого кадрового потенциала Национальным объединением строителей создан отраслевой консорциум среднего профессионального образования.

По материалам
Ассоциации «Строители Омска»,
«Строительной газеты»

НОВОСТИ

Мэр Новосибирска
назначил главного
архитектора

Заместителем начальника департамента строительства и архитектуры мэрии — главным архитектором города назначен Иван Штурбабин. Распоряжение об этом подписал мэр Максим Кудрявцев.

Иван Владимирович родился в 1976 году в Новосибирске. Окончил Новосибирскую государственную архитектурно-художественную академию (кафедра «Градостроительство»). Трудовую деятельность по профессии начал в 1992 году в качестве техника-архитектора в архитектурном кооперативе «АРКО». Общий стаж в профессии — 33 года.

Участвовал в разработке проектов застройки набережной в Ханты-Мансийске, реконструкции и благоустройства городских набережных в Сургуте, стал автором ряда крупных комплексных градостроительных проектов в Новосибирске. В их числе проект реконструкции городского центра детского творчества «Юниор», жилых комплексов в разных районах города.

До назначения на муниципальную должность занимал пост директора и главного архитектора ООО «Архитектурное Бюро Штурбабиных».

К работе в должности заместителя начальника департамента строительства и архитектуры мэрии — главного архитектора города Иван Штурбабин приступил 26 мая. Пресс-центр мэрии Новосибирска

Обновление теплосетей
в Сибири надо ускорить
в два раза

Под председательством полномочного представителя президента РФ в Сибирском федеральном округе Анатолия Серышева состоялось совещание по вопросам подготовки к предстоящему отопительному периоду.

В целом отопительный период во всех субъектах Федерации округа прошёл в штатном режиме. По озвученной информации, не допущено случаев ограничения теплоснабжения из-за сбоев в поставках топлива на ТЭЦ и котельные, обеспечено снижение аварийности на 13% на электростанциях и объектах электросетевого хозяйства. На коммунальных объектах не было серьёзных аварий с массовым отключением потребителей — по мнению полпреда, это особенно важно.

Тем не менее, локальных аварий избежать не удалось. «Инциденты на тепловых сетях в течение отопительного периода неоднократно происходили в Новосибирске, Омске, Томске, на территории Алтайского и Красно-

ярского краев», — констатировал полномочный представитель. Ограничения теплоснабжения вводились в городах Кузбасса, фиксировались случаи недогрева теплоносителя, снижение нормативного запаса топлива.

Планируя предзимние работы, необходимо учесть опыт и недоработки прошлых лет и системные проблемы в жилищно-коммунальной сфере. «До тех пор, пока мы не сократим износ тепловых сетей, будем продолжать сталкиваться с плановыми и аварийными отключениями тепла в условиях зимы», — акцентировал внимание участников полпред. Сейчас в округе 38% тепловых сетей находятся в ветхом состоянии, обновить планируется 548 километров теплосетей, это 2,5% от их протяженности. Чтобы нарастить запас прочности коммунальных сетей, необходимо проводить замену не менее 5% сетей, добавил он.

По оценке полпреда, объёмы модернизации недостаточны в Республике Алтай, Республике Тыва, Кемеровской и Томской областях. В этих регионах планируется обновить менее 2% сетей, в Кузбассе показатель составляет 1,6%. Положительная динамика отмечена в Алтайском крае — процент обновления сетей растёт год от года, в текущем году он равняется 3,7%, в 2024 году — 3,6%.

«Для модернизации сетей следует привлекать все возможные источники финансирования, в том числе федеральные ресурсы

за счёт участия в реализации новых национальных и федеральных проектов. Проработайте с собственниками компаний вопросы использования внебюджетных средств, а не только тарифной составляющей», — подчеркнул Анатолий Серышев.

В федеральном проекте «Модернизация коммунальной инфраструктуры» на обновление и строительство объектов в Сибири в 2025 году из федерального бюджета предусмотрено 4,5 миллиарда рублей. По данным Федерального казначейства, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации соглашения на текущий момент заключены только на 2,8 миллиарда рублей. Полпред обратил внимание присутствующих на этот факт и рекомендовал активизировать работу по заключению контрактов. В целом на проведение предзимних работ в регионах Сибири запланировано более 57 миллиардов рублей.

В совещании принимали участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ереско, руководитель Енисейского управления Ростехнадзора Андрей Ходосевич, начальник главного управления МЧС РФ по Новосибирской области Виктор Орлов, высшие должностные лица регионов округа и представители Генеральной прокуратуры РФ по Сибирскому федеральному округу. <http://sfo.gov.ru>

ЗОДЧЕСТВО

«У НИХ ДВОРЦЫ ДЛЯ ФАРАОНОВ, А У НАС — ДЛЯ НАРОДА»



Период середины 1930-х — начала 1950-х годов, или Сталинская эпоха, стал эпохой расцвета русской архитектуры всего XX века и первой четверти XXI века. Видимо, этому способствовали благоприятные условия для творчества, и главным «условием», как это ни горько признавать либералам, было «тоталитарное» Постановление ЦК ВКП(б) в 1932 году «О перестройке художественных организаций».

Москва тогда стала одной из архитектурных столиц мира. Увы, это давно в прошлом. В те годы творила целая плеяда выдающихся и, скажем без ложной скромности, гениальных зодчих. Одним из них был **Алексей Николаевич Душкин** (1904–1977). На его счету не так много построенных объектов, но это — уникальные, неповторимые сооружения и здания, которые ежедневно радуют глаз тысячам и тысячам людей.

К ним, прежде всего, нужно отнести пять станций Московского метрополитена — «Кропоткинскую» (1935 г. «Гран-при» на выставках в Париже и Брюсселе, первая из Сталинских премий в области архитектуры), «Маяковскую» («Гран-при» на Всемирной выставке в Нью-Йорке в 1939 г.), «Площадь Революции», «Автозаводскую» и «Новослободскую», каждая из которых являет собой архитектурный шедевр. В 2009 г. среди москвичей был проведён опрос, и из 163 станций, существовавших в том году, самой первой по красоте они назвали «Маяковскую» (25%), второй «Новослободскую» (10%), а третьей «Площадь Революции» (9%).

В станции «Кропоткинской» были использованы мотивы древнеегипетской архитектуры — подземных безоконных дворцов и храмов, освещаемых лишь светильниками вверху колонн, т.е. светом, отражённым от потолка. Кто-то это заметил и донес главному куратору Метростроя Л.М. Кагановичу. Но Душкин остроумно отреагировал: «У них дворцы для фараонов, а у нас — для народа».

В 1935 г. станцию посетил министр иностранных дел Англии А. Иден и захотел познакомиться с автором. Сопровождавший его Каганович велел вызвать Душкина, но выяснилось, что тот сидит в Бутырках по недоразумению, после чего архитектора выпустили. Алексей Николаевич потом с благодарностью вспоминал английского министра, ибо «недоразумение» могло бы затянуться на много лет. А.Н. Душкин был не просто архитектором, а архитектором-идеологом метростроения. Ещё в 1930-е годы он сформулировал основные принципы проектирования подземных станций: 1) чёткое выявление несущих конструкций (т.е. не драпировка колонн, арок, сводов, а их подчёркивание), 2) обилие света и использование его как самостоятельного архитектурного средства (потом это средство стали использовать и для наземных зданий, подсвечивая их ночью), 3) тематическое единство архитектуры и изобразительных средств (скульптур, горельефов, мозаик, витражей, панно и т.п.). Этими принципами руководствовались и все последующие архитекторы метрополитена (когда им не мешала власть, борющаяся с «архитектурными излишествами»).

Его судьба сложилась так, что он много лет был связан с транспортным строительством: главный архитектор «Метропроекта» и «Метростроя» в 1941–1943 гг., главный архитектор Центральной архитектурной мастерской НКПС–МПС в 1943–1947 гг., главный ар-

Если бы не случайный интерес английского министра, великий русский архитектор Алексей Душкин, возможно, «по недоразумению» провел много лет в тюрьме, и не создал бы и половины своих творений



1



2



3



4



5



6

хитектор «Мосгипротранса» с 1947 г. Здесь он прославился, кроме станций метро, проектами вокзалов в Брянске, Евпатории, Днепропетровске, Симферополе и Сочи. Два последних стали воистину жемчужинами русского зодчества XX века.

Родился Алексей Николаевич в семье учёного-почвовед, почётного гражданина Вологды, управлявшего имениями в Харьковской губернии. В 1930 г. окончил инженерно-архитектурный отдел Харьковского технологического института. Первые три года по распределению работал в Харькове, участвовал в проектировании «соцгородов» в Донбассе, Харьковского автомобильного института и разрабатывал конкурсный проект гигантского Дворца Советов в Москве (на месте уже снесённого Храма Христа Спасителя). За этот проект получил 1-ю премию, а переехав в Москву, продолжал работать на всех стадиях проектирования Дворца.

Самое заметное, и заметное издавна, сооружение А. Н. Душкина — одно из 7-ми высотных «сталинских» зданий в Москве: 24-этажный корпус Министерства транспортного строительства у Красных ворот (Сталинская премия). А последним его творением стало здание гигантского «Детского мира» на пл. Дзержинского (Лубянской) в Москве.

После приснопамятного Постановления 1955 года «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве» Алексей Николаевич, будучи в расцвете творческих сил (52 года), с должности главного архитектора «Мосгипротранса» был снят и проектированием больше не занимался, а всю оставшуюся часть жизни преподавал в Московском архитектурном институте.

НА ФОТО:

1 Станция метро «Маяковская» (трёхсводчатая, Горьковская линия), 1938 г. Первая в Европе станция глубокого заложения не с массивными пилонами, а со стальными колоннами, создающими открытое пространство. Колонны и арки облицованы полосами из нержавеющей стали. Самая красивая станция, по мнению москвичей. Проект её получил «Гран-при» на Всемирной выставке в Нью-Йорке в 1939 г. Мозаичные плафоны в центральном зале выполнены по эскизам выдающегося художника А.А. Дейнеки. Станция знаменита также тем, что 6 ноября 1941 г., когда враг стоял под Москвой, на ней состоялось торжественное заседание Моссовета, партийных и общественных организаций, посвящённое годовщине Октябрьской революции, на котором выступил И.В. Сталин.

2 Станция метро «Новослободская» (пилоная трёхсводчатая глубокого заложения, Кольцевая линия), 1952 г. Проект выполнен совместно с А.Ф. Стрелковым, учеником Душкина, и стал победителем конкурса. Идея А.Н. Душкина «сделать что-то сказочное» воплощена 32-мя витражами из цветного стекла, подсвечиваемыми изнутри, которые действительно производят сказочное впечатление. Витражи играют и вспомогательную роль — они как бы уменьшают массивность и тяжесть пилонов. Выполнены витражи по эскизам выдающегося художника П.Д. Корина.

3 Вокзал в Симферополе, 1946–1951 гг. Изумительное по красоте и планировке здание, образец «южной» архитектуры, сразу создающее у приезжего ощущение тёплого, солнечного юга. Построено из белого инкерманского камня в послевоенном советском стиле «триумф» с использованием итальянских мотивов. Похожий вокзал (но не копия) был построен в Сочи (1952 г.).

4 Вокзал в Днепропетровске, 1945–1951 гг. В здании всего два этажа с мансардой, но оно производит впечатление величественного сооружения. Построено на фундаменте старого вокзала, разрушенного в годы войны, что ограничило возможности архитектора и усложнило его работу.

5 Здание Минтрансстроя у Красных ворот, 1947–1953 гг. (в соавторстве с молодым архитектором Б.С. Мезенцевым), Сталинская премия. От 6-ти остальных «сталинских» высоток отличается большей лёгкостью и изяществом. В центральной части 24 этажа, высота со шпилем 138 м, в боковых крыльях расположены квартиры. Здание построено на месте, где существовали триумфальные Красные ворота в честь победы над Наполеоном (разрушены в 1927 г.), храм Трёх Святителей, в котором крестили М.Ю. Лермонтова (разрушен в 1928 г.), и дом, где родился поэт (разрушен в 1930-е гг. в связи с расширением Садового кольца). В 1941 г. площадь у Красных ворот власти, видимо, в знак покаяния, назвали Лермонтовской.

6 «Детский мир», 1953–1957 гг. (современное фото). Крупнейший в своё время торговый центр не только в СССР, но и в Европе. Имеет 7 наземных и 2 подземных этажа. Первое в СССР здание с эскалаторами. Проект разработан в стиле сталинского классицизма, в процессе строительства проект заставили упростить (декор и мозаичное панно, выполненное П. Д. Коринным, исключили), но довести до полного хрущёвского «каскетизма» не успели. Создавалось как часть ансамбля пл. Дзержинского (ныне Лубянской). Для придания огромному зданию лёгкости применены высокие аркады с витражами.

Валерий Габрусенко