



АСОНО
Развивая строительство

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

АКТУАЛЬНО

ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ: ВЫЗОВЫ И ЖИЗНЬ

В Новосибирске состоялось совещание для застройщиков с участием ДОМ.РФ

19 июня в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (Сибстрин) под председательством вице-президента Российского союза строителей, координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко состоялось совещание «Актуальные проблемы и вызовы для сибирских застройщиков в 2024 году». В совещании приняли участие руководители Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ».

В число обсуждаемых проблем и вызовов вошли, среди прочего, грядущие изменения на рынке жилищного строительства после 1 июля 2024 г., когда действие значительной части льготных ипотечных программ с господдержкой прекращается, а у части застройщиков жилья, работающих по 214-ФЗ, появляется обязанность применять в своих проектах технологии информационного моделирования.

Максим Федорченко проанализировал сложившуюся ситуацию в строительстве на общероссийском и региональном уровне.

Так, «Объем работ по виду деятельности «Строительство» за 2023 год в целом по России он составил более 15,092 трлн рублей (107,9% к 2022 году), в Сибирском федеральном округе — немногим выше 1,542 трлн рублей (93,2% к 2022 году). «Процентное» отставание от России округ успешно преодолел по итогам января-апреля 2024 (115,9% к аналогичному периоду 2022 г., тот же общероссийский показатель — 103,8%).

В части регионов наблюдается некоторое отставание по темпам жилищного строительства в первых месяцах текущего года — в сравнении аналогичным перио-



дом прошлого года (но где-то это можно объяснить эффектом высокой базы — так, Новосибирская область в минувшем году поставила рекорд за всю историю наблюдений, введя в эксплуатацию более 3 млн квадратных метров жилья).

Подавляющее большинство жилищных проектов реализуется с ис-

пользованием счетов эскроу, с привлечением проектного финансирования. На сегодняшний день в целом в Российской Федерации действует 10105 кредитных договоров проектного финансирования по средней ставке 7,02% годовых, на общую сумму 18 трлн 260 млрд 477,69 млн рублей; также действует 970132 счетов эскроу, общий оста-

ток средств на которых составляет 5 трлн 914 млрд 174,21 млн рублей; при этом количество раскрытых счетов эскроу достигло 1601224, а сумма средств, перечисленная с этих раскрытых счетов застройщикам, составляет 8 трлн 173 млрд 137,22 млн рублей.

Окончание на стр. 4

БУМАГА, ПРОЩАЙ И ЗДРАВСТВУЙ!

В Красноярске обсудили переход строительства «на цифру» с электронным документооборотом

20 июня в Красноярске в рамках деловой программы XXIV Международного архитектурного фестиваля «Зодчество в Сибири» состоялась конференция «Цифровизация процессов проектирования и строительства. Региональная практика». Мероприятие было организовано Ассоциацией «Национальное объединение строителей» при поддержке Минстроя РФ.

В событии приняли участие заместитель министра строительства Российской Федерации Константин Михайлик, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко, а также представители государственных заказчиков от регионов Сибири, застройщики, проектные и строительные организации округа. На мероприятии обсудили проблемные вопросы перехода подрядных организаций на использование электронной исполнительной документации, готовность застройщиков, работающих по 214-ФЗ, с 1 июля 2024 года применять в обязательном порядке технологии ин-

формационного моделирования, а также внедрение новых образовательных стандартов в сфере информационного моделирования в проектировании и строительстве, формирование системы независимой оценки «цифровых» квалификаций.

Константин Михайлик указал на объективную необходимость цифровизации строительной отрасли, обратив внимание на то, что она активно идет, вне зависимости от того, кто-то считает ее «избыточной» или вовсе ненужной в своей деятельности, и уже работает обширная практика. Лидирует в этом плане, с большим отрывом, Москва. Например, полноценный «цифровой двойник», о котором большинство городов в регионах пока только мечтают, в столице сформирован и действует. Новые объекты сразу проектируются в его рамках, и их инфомодели гармонично вписываются в имеющийся градостроительный контекст, учитывая все его «генплановые слои», от специфики квартальной планировки до оптимальной схемы под-

ключения к сетям энерго- и ресурсоснабжения.

Константин Михайлик обозначил координирующую и направляющую роль российского Минстроя в построении цифровой вертикали в строительном комплексе страны, подчеркнув, вместе с тем, что эта роль никак не может быть догматически-императивной. Минстрой, в этом ракурсе, должен выступать медиатором различных групп интересов. Его «вахта» — структурировать правила игры, создать базовые, рамочные регламенты цифровизации, в границах которых регионы и Минстрой будут прорабатывать все необходимые детали регулирования — сохраняя необходимую степень свободы, позволяющую учитывать многообразную специфику местных условий, бизнес-процессов.

К таким рамочным базовым регламентам относятся Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, утвержденные свежим постановлением Правительства РФ от 17 мая 2024 г. № 614; на их значимых но-

вовведениях в своем выступлении подробнее остановился Константин Михайлик. Среди них — обязательность включения цифровой инфомодели в состав инфомодели объекта капитального строительства на этапах эксплуатации и сноса в случаях формирования инфомодели на предшествующих этапах жизненного цикла, а также установленный приоритет сведений, документов и материалов в составе инфомоделей ОКС, размещенных в ГИСОГД (то есть ГИСОГД становится эталонным источником).

«ЭКСПЛУАТАНТАМИ МОДЕЛИ НЕ ВОСПРИНИМАЮТСЯ»

Одной из сохраняющихся существенных проблем построения цифровой вертикали Константин Михайлик назвал почти полное отсутствие ТИМ на этапе эксплуатации зданий — а ведь это самое главное. («Сегодня проектировщики и строители более-менее воспринимают работу с ТИМ, с моделями, а экс-

плуатантами они (модели) вообще не воспринимаются»).

О ключевой необходимости внедрить ТИМ в полный жизненный цикл объектов заявила и председатель комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ Ирина Кузьма. Она поделилась результатами осуществления Национальным объединением строителей систематического мониторинга использования ТИМ в государственных контрактах (реализуемых в рамках 44-ФЗ, по постановлению Правительства № 331): как показал мониторинг, инфомодельные модели не только не переходят на этап эксплуатации, но и в большинстве случаев «исчезают» уже на этапе строительства. Складывается схема чисто формального выполнения действующих требований: на этапе проектирования ТИМ применяется, и на это тратятся государственные деньги, но в стройке инфомодель не используется, прорабы работают по бумажным чертежам.

Этот пробел надо закрывать. Общая цель, подчеркнула Ирина Кузьма, остается неизменной: цифровая модель обязательно должна входить в эксплуатацию, охватывая полный жизненный цикл объекта.

Окончание на стр. 3



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

➤ **ОДИН РАЗ ПОСТРОИТЬ, ТЫСЯЧУ РАЗ ПОМЫТЬ**
О расходах на эксплуатацию стоит думать заранее

Стр. 2

➤ **«ВЫИГРАЛО НАСЕЛЕНИЕ РОССИИ»**
Послесловие к льготной ипотеке

Стр. 4

➤ **УСПЕХ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ: КЛЮЧИ И ОТМЫЧКИ**
Как строить, чтобы лучше покупали

Стр. 5

➤ **О ЦЕМЕНТЕ — ЭНЕРГИЧНО И ЭКОНОМНО**
Слово — российским производителям «хлеба стройки»

Стр. 6–7

➤ **РОВЕСНИК БАМА**
Завод Спецжелезобетона: непростая история строительства

Стр. 8–9

➤ **ШКОЛЬНАЯ ОЗАБОЧЕННОСТЬ**
Как преодолеть дефицит «образовательных» мест

Стр. 10



ДЕТАЛИ

31 мая в центре «Мой бизнес» при поддержке Новосибирского областного отделения «ОПОРЫ РОССИИ» прошел обучающий семинар «Расходы на эксплуатацию здания: как их сократить еще на этапе проектирования?»

Семинар был адресован застройщикам, которые после ввода объекта не теряют связь с ним, а продолжают управлять этой недвижимостью на этапе эксплуатации, проектными организациями, а также специалистам — представителям государственного и муниципального заказчика.

В семинаре приняли участие заместитель министра промышленности и торговли Новосибирской области Денис Рягузов, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Владимир Середович, представитель Минстроя НСО. Модератором события выступил председатель Новосибирского областного отделения «ОПОРЫ РОССИИ», директор по развитию строительной компании ООО «ЗАО СМС» Игорь Салов.

НЕ ПУТАЙТЕ ПРОМЫШЛЕННОГО АЛЬПИНИСТА С АКРОБАТОМ

О возможностях сокращения эксплуатационных расходов в сегменте клининга — за счет принятия верных решений на этапе проектирования, и о том, какие это конкретно могут быть решения, рассказала директор по развитию клининговой компании «Альфа-Сервис» Наталья Кудреватых.

Среди прочего, она привела характерный пример: мойка остекленных фасадов многоэтажных зданий с малодоступной внешней частью, которую из-за недостаточного угла открытия окон (или из-за того, что окна вообще глухие) можно нормально помыть только снаружи, с привлечением промышленных альпинистов, по сравнению с мойкой полноценно открывающихся окон обходится более чем в три раза дороже (вместо 55–60 рублей — 180 рублей за квадратный метр). Выходит, что, сэкономив однократно на проектировании и устройстве окон, можно получить постоянное удорожание периодических затрат на клининг.

Безусловно, во многих случаях остекленные фасады крупных объектов в принципе нельзя вымыть изнутри через открывающиеся части — на этот счет Наталья Кудреватых посоветовала заранее предусмотреть в проекте специальные анкерные крепления на фасаде, с помощью которых на объекте потом смогут работать промышленные альпинисты. Преимущества такого подхода — в надежности и безопасности конструкции (и мойщик окон не сорвется с высоты из-за плохого крепления своего снаряжения за не предусматривающие такого использования части и элементы здания). Финансовая экономия тоже будет достигнута, поскольку промышленные альпинисты смогут работать быстрее и эффективнее, а эксплуатирующей компании точно не придется заказывать автовышки для обслуживания фасада. Также полезно тщательнее продумать планировочное решение прилегающей территории, чтобы обеспечить легкий и удобный доступ к фасаду для периодического мытья и технического обслуживания.

КУИ: ЛУЧШЕ БОЛЬШЕ

Наталья Кудреватых обратила внимание на важность правильного выбора материала при проектировании полов и фасадов — с учетом назначения помещений, климатических условий конкретного региона, температурно-влажностного режима. Не стоит пренебрегать установкой современных многоступенчатых грязезащитных систем; опять-таки, здесь за счет некоторого повышения разовых затрат можно получить долговременную систематическую экономию на уборке и обслуживании помещений, а также существенно продлить сроки службы напольных покрытий.

Как показывает опыт Наталья Кудреватых, КУИ (кладовые уборочного инвентаря) и прачечные целесообразно проектировать с учетом специфики систем уборки, которые будут использоваться на этапе эксплуатации. В общих чертах, напоминает эксперт, нормативные требования к упомянутым помещениям содержатся в СП 44.13330.2011 и СНиП 2.09.04–87. Согласно этим документам, на каждые 100 кв. метров общей площади этажа здания должно приходиться не менее 0,8 кв. метра КУИ, при этом одна КУИ не может быть меньше 4 кв. метров. Допускается использование одной КУИ для двух смежных этажей, если площадь каждого из них — менее 400 кв. м. Но это, повторимся, по нормативам — которые, с точки зрения Натальи Кудреватых, к настоящему времени сильно устарели. «Этих 0,8 квадратных метра на 100 квадратных метров площади этажа, конечно, хватит, если вам нужно помещение, условно говоря, для пары ведер, веника и швабры. Но если вы хотите обеспечить возможность уборки с помощью современных технических средств и инвентаря, то стоит запроектировать КУИ побольше, чтобы и помоечные машины поместились, и емкости с чистящими средствами, и многое другое».

«Внедрение систем уборки в проект помогает поддерживать высокие стандарты чистоты при сокращении затрат на уборочный персонал, — подчеркнула Наталья Кудреватых. — А рациональное размещение КУИ и прачечных снижает время на уборку и затраты на ресурсы».

Отдельно эксперт остановилась на проектировании подземных парковок. Она напо-

ОДИН РАЗ ПОСТРОИТЬ, ТЫСЯЧУ РАЗ ПОМЫТЬ

О расходах на эксплуатацию надо задуматься еще при проектировании



нила, что помоечные машины обычно могут без проблем заезжать на подъезмы только до 10 градусов. Если подъем из помещения парковки слишком крут для моечной техники, нужно предусмотреть иные схемы клининга — с учетом водоотведения в нижней точке. Важно также учесть, что уборочная техника должна «добираться» до парковки по теплоту помещения — ибо минусовые температуры способны быстро привести ее в негодность; возможно, имеет смысл даже запроектировать лифт для техники (на этом месте участники скептически усмехнулись).

Эти и многие другие аспекты заказчику нужно прописывать в техническом задании для проектировщиков; а иначе они пропишут «клининговый раздел» по минимуму, да еще в соответствии со старыми нормативами (которые, уверена эксперт, нужно корректировать). «Создание грамотного технического задания по этому направлению — ключ к успеху», — резюмировала Наталья Кудреватых.

ВЫБИРАЕМ ПОДЕШЕВЛЕ, ОБ УБОРКЕ НЕ ДУМАЕМ

От лица застройщиков генеральный директор ГК «СМС» Анатолий Павлов согласился с важностью «клинингового» раздела при проектировании общественных объектов, но, с другой стороны, счел абсолютно ненужным уделять ему столь много внимания при работе над многоквартирными домами. «В таких зданиях площадь мест общего пользования относительно общей площади незначительна», — пояснил Анатолий Павлов. С точки зрения Игоря Салова, такая позиция застройщика продиктована его незнанием специфики эксплуатации МКД, в том числе МОП в его составе. «Там существенные затраты, их несут управляющие компании», — уточнил Игорь Салов.

Эксперт Комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса Олег Богатырев напомнил, что в действующем составе разделов проектной документации пункт «эксплуатация» присутствует, но данный раздел регламентирует преимущественно вопросы содержания в нормативном состоянии конструкций и инженерных систем, да и в этой части исполняется проектировщиками исходя из формального минимума.

Олег Богатырев призвал правильно понимать застройщиков МКД: «лишние» квадратные метры им намного выгоднее сразу продать, нежели выкраивать под нужды клининга обширные технические помещения, кото-

рые окупятся неизвестно когда. А вот в общественных зданиях с большой площадью «присутственных мест», особенно в больницах и поликлиниках, где к чистоте и санитарной безопасности — особые требования, действительно, полезно было бы на более глубоком уровне проработать тему клининга. Но здесь препятствием становится 44-ФЗ о государственной контрактной системе, предписывающий при всех закупках из бюджета выбирать самые дешевые предложения. Кроме того, за экономией бюджетных средств бдительно следит госэкспертиза. Поэтому у всех связанных с современным клинингом проектных «излишеств», даже если проектировщики их предусмотрят, дальнейшая судьба одна — быть вычищенными из проектов экспертизой. Выход один — менять законодательство (помимо упомянутого 44-ФЗ, здесь подразумевается и соответствующая корректировка 223-ФЗ).

Такие изменения в законах, если они когда-нибудь произойдут, помогут в перспективе уделить больше внимания клинингу и в части промышленного строительства, улучшить экономические показатели и повысить культуру многих производителей — об этом сказал Денис Рягузов.

...А КЛИНИНГ В ЦИФРОВЫХ МОДЕЛЯХ ЕСТЬ? ЕСТЬ! В НИХ ВСЁ ЕСТЬ!

Руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Владимир Середович в своем выступлении кратко остановился на современных методах создания трехмерных метрических моделей объектов — как единой основе повышения качества проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений. Владимир Середович сделал акцент на высочайшей информативности цифровых информационных моделей, повышении их доступности для проектировщиков и застройщиков. В единных моделях, создаваемых при работе по технологиям информационного моделирования, «зашиты» все подробные сведения об объекте, от геометрических параметров до раздела, посвященного поддержанию чистоты в помещениях при эксплуатации. Эти сведения динамически меняются и автоматизировано гармонизируются друг с другом на всех этапах, от проектирования до эксплуатации, позволяя оперативно выявлять и устранять коллизии, поддерживать общую актуальность цифровой информационной модели (ЦИМ).

По оценке Владимира Середовича, сегодня компьютерная модель («цифровой двойник») объекта становится важным «участником продаж», помогая быстро, точно и безошибочно формировать весь пакет необходимых технических документов для сделок.

Застройщикам ЦИМ помогает оперативно вносить необходимые изменения в проект и проводить их через экспертизу, а также эффективно контролировать качество строительства на любом этапе — посредством сплошного контроля геометрических параметров строительства через высокоточное лазерное сканирование.

Упомянутый точный и быстрый контроль исполнения проекта весьма эффективен, и, по убеждению Владимира Середовича, не вызывает сомнений его существенная экономическая выгода. По результатам контрольных процедур можно оптимизировать объемы земляных, бетонных работ, «поймать» на самой ранней стадии зарождающиеся отклонения несущих конструкций, «непроектные» изменения профиля дорожных одежд, и т.п. Проектировщикам и исполнителям цифровое моделирование и высокоточное лазерное сканирование даст возможность собрать более полные, точные исходные данные, способствует верному выбору стройматериалов и эффективной проработке геометрически и технически сложных объектов.

Наконец, эксплуатирующим организациям ЦИМ поможет оптимизировать размещение пользователей на площадях здания, усовершенствовать управление инженерными коммуникациями и автоматизировать учет ресурсов, определить долговременные графики работ по поддержанию эксплуатационных характеристик объекта, и многое другое.

Далее Владимир Середович привел многочисленные примеры использования высокоточного лазерного сканирования на различных объектах, в том числе крупных, знаковых — таких, как «Сибирь-Арена» в Новосибирске.

Подводя итоги, участники высоко оценили уровень проведения семинара; предполагается, что обсуждение упомянутой актуальной тематики целесообразно продолжить с обновленным составом участников (дополнительно пригласив руководителей управляющих компаний).

Записал А. Русинюв
Источник фото —
<https://chistolub.com.ru/wp-content/собственные снимки>

АКТУАЛЬНО

БУМАГА, ПРОЩАЙ И ЗДРАВСТВУЙ!

Начало на стр. 3

«Быстрая смерть» информационных моделей при переходе от проектирования к строительству и их отсутствие в стадии эксплуатации — не последняя из насущных проблем, обозначенных цифровизаторами. Еще одна — упорное сохранение «на местах» бумажного документооборота; по факту он во многих случаях дублирует внедряемый электронный документооборот. В результате вместо облегчения и оптимизации деятельности всех участников инвестиционно-строительного процесса происходит его усложнение и затруднение.

О живучести подобной практики говорит то, что ее наличие признал даже **министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края Михаил Заскалько**, хотя Красноярский край занимает сегодня одну из лидирующих позиций в сфере цифровизации строительной отрасли. Вместе с тем, министр с оптимизмом смотрит в будущее; реально оценив весомость проблем, он призвал помнить про глобальные плюсы цифровизации, в числе которых — сокращение сроков проектирования и строительства, сведение к минимуму ошибок и коллизий в проектах, систематизация и повышение эффективности информационного взаимодействия между всеми участниками строительства. «Цифровизация — объективная реальность, и наша задача быть активными участниками процесса, угадывать тренды, быть на острие цифровой атаки», — сказал министр.

КОГДА ПРЫГНУЛ — БОЯТЬСЯ ПОЗДНО

Данную позицию поддерживает президент Национального объединения строителей **Антон Глушков**. Он уверен: регионам пора перестать бояться «перехода на цифру» и начинать предметно работать в этом направлении (тем более что базовые цифровые нововведения становятся обязательными, а значит, пытаться избежать их — занятие бессмысленное). Конечно, проблемы есть — связанные, в частности, с разными ресурсными возможностями регионов, с необходимостью замещения выходящего импортного софта российскими аналогами, нехваткой кадров должного уровня квалификации и т.п., но они так или иначе решаемы. Главное, что всегда подчеркивал президент НОСТРОЙ, и о чем упомянул и на этой красноярской встрече: строителям необходимо научиться извлекать реальную пользу из всех этапов и элементов цифровизации, поставить ее себе на службу, сделав действенным инструментом для улучшения эффективности работы, повышения производительности труда.

КВИНТЭССЕНЦИЯ «ПИРАМИДЫ НОРМАТИВОВ»

В такой парадигме строится и деятельность Рабочей группы по ТИМ Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ под руководством директора Департамента права Союза строительных компаний Урала и Сибири **Натальи Разумовой**; об этой деятельности рассказал **руководитель Научно-консультативной комиссии, координатор НО-**

В Красноярске обсудили переход строительства «на цифру» с электронным документооборотом



СТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко. Рабочая группа, в целях приведения к более предметному и ясному практическому знанию, проанализировала и обобщила всю пирамиду действующих нормативных актов и стандартов, регламентирующих информационное моделирование и ведение исполнительной документации в электронном виде на федеральном и региональном уровне. Это позволило из большого и порой не вполне ясного и однозначного объема информации сформулировать компактные обобщенные выводы-разъяснения для применения саморегулируемыми организациями и подрядчиками — членами СРО. Например, такие, как:

- обеспечение формирования и ведения информационной модели возложено на застройщика, технического заказчика, лицо, обеспечивающее или осуществляющее подготовку обоснования инвестиций;
- обязанность по формированию и ведению информационной модели может быть возложена на подрядчика условиями контракта (но с учетом отдельного финансирования);
- расходы на информационную модель необходимо включать в начальную максимальную цену контракта (НМЦК);
- государственные заказчики (в случае принятия соответствующего нормативного правового акта субъекта РФ) обязаны обеспечить формирование и ведение исполнительной документации на этапе строительства исключительно в электронном виде, с учетом отдельного финансирования; при этом состав, порядок ее ведения должны быть установлены контрактом. Право электронной подписи под исполнительной документацией остается полномочием лиц, включенных в Национальный реестр специалистов.

Также Максим Федорченко в своем выступлении остановился на существующих возможностях повышения цифровой квалификации специалистов проектно-строительной отрасли, которые обеспечены в регионах при поддержке НОСТРОЙ, на базе профильных высших учебных заведений.

ПРО УСПЕХИ В РЕГИОНАХ И РОССИЙСКИЙ СОФТ

Практикой цифровой трансформации строительного комплекса Красноярского края в ходе конференции поделился **заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края Максим Говорушкин**. Вслед за Михаилом Заскалько он отметил высокую цифровую зрелость региона. Большие перспективы красноярцы связывают со специальным информационно-аналитическим центром, формируемым на базе существующего КГБУ «Центр цифрового развития строительной отрасли». Эта работа подразумевает расширение «цифрового функционала» с включением в его сферу, в том числе, работ по обследованию наземных и подземных коммуникаций, картографических работ с целью наполнения ГИСОГД, работ по подготовке документов территориального планирования и градостроительного зонирования в рамках государственных заданий, и т.п. Опыт формирования требований государственных и муниципальных заказчиков для подрядчика по передаче исполнительной документации в электронном виде в Красноярском крае показал как свои сильные, так и слабые стороны. К сильным относятся хранение ИД в информационных системах, удобная возможность подписывать ИД электронной цифровой подписью, формирование ИД в соответствии с актуальными формами. Слабые стороны — необходимость внедрения определенного софта в деятельность организаций — участников строительства, высокие затраты на приобретение данного специализированного ПО, необходимость обучения участников строительства.

Министр строительства Иркутской области Александр Галкин доложил о стратегических задачах по цифровизации столицы Прибайкалья. Среди них — внедрение автоматизированной «аналитики в разрезе» (ОКС, группа ОКС, заказчик, муниципалитет, регион), сокращение сроков реализации проектов ОКС и фиксация затрат на этапе планирования, вовлечение в «цифровую вертикаль» эксплуатирующие организации, долгосрочное планирование развития строительной отрасли региона.

Руководитель коммерческого отдела «Гаскар Групп» Александр Дергачев выступил с сообщением «Цифровая экосистема ЭКЗОН, автоматизированное управление жизненным циклом ОКС». Он подчеркнул, что ЭКЗОН (Exon) — единая (российская, что важно по известным причинам) цифровая платформа для управления строительством, включающая модульные блоки ExonПИР, ExonЦИМ, ExonСтройконтроль и другие. Она обеспечивает эффективную работу всех участников строительного процесса в среде общих данных. Как сообщил Александр Дергачев, предлагаемое решение уже работает в 70 регионах России; в 2025 году каждое второе здание будет строиться с использованием системы ЭКЗОН.

Руководитель по цифровизации жилищной сферы АО «ДОМ.РФ» Денис Давыдов рассказал о готовности застройщиков к применению ТИМ в рамках 214-ФЗ, взяв для примера два наиболее продвинутых в части жилищного строительства сибирских регионов — Новосибирскую область и Красноярский край. Получилось следующее.

В Новосибирской области 151 застройщик работает по 214-ФЗ, они возводят 693 дома в общей сложности на 74 тысячи квартир (3 млн 742 тыс. кв. метров жилья). Но на весь этот строительный бум приходится, по данным ДОМ.РФ, только 9 проектных организаций, систем-

но применяющих ТИМ, а из всего списка застройщиков ТИМ применяют только 3 компании.

В Красноярском крае — 70 застройщиков, 128 строящихся домов на 34 тысячи квартир общей площадью 1 млн 773 тыс. квадратных метров. При этом в ДОМ.РФ имеются данные только о 4 проектных организациях, применяющих ТИМ, и лишь о 3-х застройщиках, освоивших технологии информационного моделирования.

По результатам выборочного опроса 100 застройщиков, лишь 20 процентов из них обладают компетенциями по ТИМ в жилищном строительстве.

Денис Давыдов рассказал о многочисленных инструментах для повышения цифровой грамотности и для цифровизации деятельности застройщиков, которые предлагает сегодня ДОМ.РФ, а также остановился на нормативной базе цифровизации, сделав акцент на Предварительном Национальном стандарте 909-2024 «Требования к цифровым информационным моделям объектов непроизводственного назначения. Часть 1. Жилые здания». Этот документ вступил в действие с 1 февраля текущего года, он предусматривает 22 сценария применения ТИМ («Проверка согласованности проектных решений», «Формирование данных для текстовой части ПД (объемы оборудования, изделий и материалов)», «Вариантное проектирование» и другие).

НЕОБХОДИМА ЛИЧНАЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

Директор ООО «СК «СибЛидер» Игорь Шиманский поделился опытом строительства многоквартирных домов в ТИМ, накопленным его компанией еще до внедрения «обязательности» технологий информационного моделирования, по собственной инициативе. По его оценке, для внедрения ТИМ в деятельность застройщиков необходима личная заинтересованность руководителей и специалистов, и это не обязательно должен быть денежный стимул. Нужно, чтобы люди ощутили: цифровизация облегчает их труд, снимает рутину, освобождает силы и время для решения творческих задач. Важно, чтобы цифровизация обеспечивала повышение эффективности и производительности труда, чтобы силами одного и того же сложившегося, сплоченного коллектива можно было строить намного больше, и т.п.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева выступила с кратким докладом «Независимая оценка квалификации — как драйвер цифровой трансформации строительной отрасли». Среди прочего, она рассказала, как цифровые компетенции внедряются в базовые обязательные профессиональные стандарты (и проверка специалиста на владение указанными компетенциями входит в процесс независимой оценки квалификации), как разрабатываются и внедряются новые, специализированные образовательные стандарты в сфере информационного моделирования в проектировании и строительстве.

В рамках ее выступления также был поднят вопрос изменения условий включения строителей и проектировщиков в национальный реестр специалистов (НРС).

Антон Глушков отметил, что в этой части предложено расширить перечень направлений подготовки специалистов. Это позволит включать в НРС строителей и проектировщиков, которые не имеют профильного инженерно-строительного образования. «Пока позиция Минстроя России такова, что слово «строительство» в дипломе специалиста должно быть обязательно», — пояснил спикер.

Он добавил, что сейчас есть большое количество вопросов к достоверности информации о специалистах, которая представлена в НРС. «После проведения независимой оценки квалификации и исключения специалистов из реестра мы поймем реальную ситуацию с НРС. Вопрос о включении в реестр специалистов на основании дипломов о переподготовке мы будем обсуждать с Минстроем России ближе к зиме», — сказал президент НОСТРОЙ.

Подводя итоги круглого стола, Антон Глушков отметил, что тему цифровизации строительной отрасли удалось осветить с разных сторон. «Цифровизация строительной отрасли неизбежна, нравится нам это или нет. Погружаясь в эту тему, всем нам придется набить некоторое количество шишек. При этом нынешних компетенций, которые есть в строительных организациях, недостаточно для перехода на ТИМ», — подытожил он.

Подготовил А. Русин

КОНКУРС

ЛУЧШИХ — НА СЦЕНУ

Минстрой Новосибирской области объявляет конкурс «Лучшее предприятие»

Министерство строительства Новосибирской области объявляет ежегодный конкурс среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области по результатам деятельности в 2023 году.

Состязание проводится на основании постановления Правительства от 28.12.2011 № 622-п «О конкурсе среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области».

Победителям конкурса вручаются дипломы Правительства Новосибирской области по следующим номинациям:

- «Лучшее предприятие по производству строительных материалов в Новосибирской области»;
- «Лучшая строительномонтажная организация в Новосибирской области»;
- «Лучшая проектная организация в Новосибирской области».

Подробнее с условиями конкурса можно ознакомиться на официальном сайте министерства в сети Интернет www.minstroy.nso.ru. Попаив на сайт, отыщите раздел «Строительство», а далее кликните подраздел «Конкурс среди предприятий строительного комплекса».

Не хотите кликать — тогда, как встарь, просто наберите телефонный номер: (383) 228-64-30.

Помните: заявка и приложения к ней материалы подшиваются в папку каждым предприятием (организацией) самостоятельно, после чего готовую папку нужно передать в отдел организационно-контрольной и кадровой работы министерства по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40, каб. № 405, иначе ничего не выйдет. Успейте подать заявку до 26 июля 2024 года. Если возникнут вопросы, не волнуйтесь: вот еще раз телефон для справок: (383) 228-64-30.

АКТУАЛЬНО

ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ: ВЫЗОВЫ И ЖИЗНЬ

В Новосибирске состоялось совещание для застройщиков с участием ДОМ.РФ

Начало на стр. 1.

Основываясь на этих и других показателях (темпах ввода жилья, динамике цен на строительные материалы и цен на первичном рынке жилья, особенностях ипотечного кредитования, метаморфозах квартирографии и т. п.), можно сделать вывод, что пока строительный комплекс показывает неплохие результаты.

Но положение дел может накрениться в худшую сторону после 1 июля 2024 года, когда отмена части льготных ипотечных программ и резкий рост средневзвешенной процентной ставки, скорее всего, спровоцируют падение спроса. Рассчитывать на скорое возобновление массового бюджетного субсидирования ипотеки вряд ли стоит. По оценке Максима Федорченко, федеральный центр дает в этом плане однозначный сигнал: государственная поддержка спроса надолго переходит из массового в «точный» режим, сохраняя только для отдельных групп граждан и ограниченного круга населенных пунктов, где спрос едва теплится.

Дополнительные трудности создают также дефицит объектов социальной инфраструктуры (из-за которого в ряде сибирских городов по предписанию прокуратуры приостанавливается выдача разрешений на строительство), нехватка трудовых ресурсов и сохраняющаяся «высокая степень неготовности» застройщиков к обязательному выполнению требований по цифровизации новых проектов (с 1 июля 2024 и, вторым этапом, с 1 января 2025).

ПРЕДЛАГАЕТСЯ РЯД МЕР

Чтобы преодолеть описанные выше проблемы, либо, как минимум, снизить их остроту, предлагается ряд мер. В частности — предусмотреть механизмы мониторинга и поддержки для проектов, по которым уже ведется проектное финансирование, синхронизировать льготные программы приобретения жилья с планируемыми в регионах темпами строительства. Также целесообразно будет сформировать в регионах адресные планы строительства недостающих соцобъектов на 5–10 лет, и выдавать РНС в зависимости от наличия соцобъектов в таких планах. Застройку больших участков — вести только через механизм КРТ, изначально распределяя обязанности по строительству «социалки» между инвестором и публично-правовым образованием. А в случае застройки отдельных участков предлагается предусмотреть единый механизм сбора средств на строительство социальных объектов с землевладельцев, планирующих возведение жилья на своих участ-



ках. (Максим Федорченко уверен, что в данном случае механизм сбора должен быть однозначно прописан и регламентирован на федеральном уровне, чтобы каждому региону не приходилось «изобретать» его по-своему.)

А для безболезненного освоения отрасли технологий информационного моделирования нужно сформировать механизмы «бесшовного» перехода на ТИМ при строительстве МКД, в том числе перевода ранее созданных проектов в формат, соответствующий новым требованиям.

Развивая тему освоения ТИМ, застройщики, среди прочего, коснулись вопроса финансирования этих технологий. Положительно прозвучала идея передавать дольщикам по ДДУ не только квартиру, но и ее цифровую инфомодель — это, в частности, облегчит работу над дизайном, ремонтом помещения.

«ЭКОНОМИКА ПРОДОЛЖАЕТ УДИВЛЯТЬ»

Своим видением особенностей рынка жилищного строительства поделился **управляющий директор Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» Алексей Кузнецов**.

Отметив существенный рост и «высокую базу» 2023 года, он, вместе с тем, указал и на неблагоприятный тренд, отмечаемый в отдельно взятой Новосибирской области: за 5 месяцев 2024 года продажи снизились на 28% в сравнении с аналогичным периодом 2023, и 9-процентный рост цен не смог компенсировать снижение выручки (минус 22%).

Предлагая застройщикам вслед за банковскими аналитиками поискать «места ро-

ста» для спроса, Алексей Кузнецов обратил внимание, что в целом по России зарплаты населения стали сильнее расти в отстающих и «обрабатываемых» регионах. На рынке труда усиливается дефицит кадров, это заставляет бизнес поднимать зарплаты — и население радуется: индекс потребительской уверенности бьет максимумы. «Экономика продолжает удивлять, население готово к крупным покупкам», — констатировал эксперт. Крупным — но, видимо, не настолько, чтобы скупать квартиры в кредит под огромный процент; несмотря на сохранение доступности «семейной ипотеки» для значительного числа домохозяйств, на то, что в 2024 году в бюджете предусмотрено 1,2 трлн рублей на сохранившиеся льготные программы ипотеки, Алексей Кузнецов прогнозирует двукратное падение продаж на первичном рынке жилья после 1 июля 2024.

Тем не менее, отчаиваться не стоит. По оценке аналитиков ДОМ.РФ, в Сибири строится недостаточно жилья в расчете на 1000 человек населения, и здесь есть куда расти даже в нынешних условиях. Запуски новых проектов ускорились. Так, в апреле запуски новых проектов в Новосибирске достигли 250 тыс. кв. метров, в результате чего новосибирский «портфель строительного задела» (по 214-ФЗ) обновил максимум, превысив 3,6 млн квадратных метров. «При этом распродажность жилья в Новосибирске сохраняется на среднем уровне, за товарности нет», — обнадежил застройщиков Алексей Кузнецов.

ПЕРЕХОД НА ТИМ: СПАСЕНИЕ — В ДЕТАЛЯХ

На существенных аспектах комплексной цифровой трансформации жилищного строительства остановился в своем выступлении **руководитель по цифровизации жилищной сферы АО «ДОМ.РФ» Денис Давыдов**.

Так, он сделал акцент на решениях, предлагаемых на базе Единой информационной системы жилищного строительства — это платформы «НАШ ДОМ.РФ» и «СТРОИМ ДОМ.РФ» (первая помогает обеспечить переход на электронное взаимодействие при строительстве многоквартирных домов, а последняя представляет собой единую цифровую платформу для строительства частного дома; ее сервисы позволяют сократить время административных процедур, обеспечить безопасное и ясное взаимодействие между гражданами, бизнесом и государственными структурами).

В части технологий информационного моделирования предлагается Сервис управления строительными проектами B2B. В рамках ТИМ он обеспечивает управление портфелем проектов, взаимодействие с подрядчиками, выдачу заданий и контроль исполнения, контроль соответствия трехмерной модели требованиям заказчика, проверку проектных решений с применением трехмерной модели.

Денис Давыдов детально рассказал, на какой нормативно-правовой базе основан нынешний переход на обязательное использование ТИМ, и уточнил нюансы возникающих обязательств.

Согласно постановлению Правительства РФ от 20 декабря 2022 года № 2357 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331», использование ТИМ для МКД и иных объектов, требующих положительного заключения экспертизы, обязательно с 1 июля 2024 на этапе изысканий и проектирования, а на этапе строительства — обязательно с 1 января 2025 (если объект спроектирован до 1 июля 2024).

Для домов в составе малоэтажных жилых комплексов ТИМ обязательны на этапе изысканий и проектирования — с 1 января 2025, а на этапе строительства — с 1 июля 2025 (если объект спроектирован до 1 января 2025).

Пока уровень проникновения ТИМ в деятельность сибирских застройщиков низок.

По словам Дениса Давыдова, повысить свою «цифровую квалификацию» можно в специальной «Цифровой академии»; кроме того, институт развития ДОМ.РФ готов оказывать консультационные, консалтинговые услуги на всех этапах цифровизации застройщика.

В заключение спикеры ответили на вопросы участников совещания.

А. Русиню

«ВЫИГРАЛО НАСЕЛЕНИЕ РОССИИ»

К чему привели проектное финансирование и льготная ипотека

28 мая в рамках конференции «Ведомостей» «Недвижимость 2024+: от проекта до продажи» прошла сессия «Стратегии и тактики девелопмента: как спроектировать, чтобы продать?»

В ходе сессии представители власти, девелоперы, руководители строительных компаний и профильные эксперты обсудили текущее состояние и вызовы отрасли и обменялись друг с другом рабочими кейсами по повышению эффективности стройки.

Модератором дискуссии выступил редактор отдела «Недвижимость» газеты «Ведомости» **Антон Филатов**, а его сомодератором — **руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко**, который поделился своим мнением относительно уровня продаж на рынке. По его мнению, на жилищном рынке пока все стабильно — продажи просели по сравнению с прошлым рекордным годом, но сохраняются на среднегодовом уровне. Цены на жилье перестали расти, но при этом «топчутся» на месте, особо не снижаясь.

До 1 июля 2024 года, по прогнозам Олега Репченко, пока действуют все программы льготной ипотеки, никакой катастрофы не произойдет. Но дальше, считает аналитик, будут пересмотрены параметры «Семейной ипотеки», льготой станет меньше, а обычная рыночная ипотека при сохранении высокой ключевой ставки в обозримом будущем, по мнению аналитика, не получит развития.

О том, нужны ли вообще льготные программы и должно ли государство вмешиваться в эту сферу, далее шла речь в ходе дискуссии.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) **Антон Глушков** дал свою оценку использованию льготной ипотеки, подчеркнув, что благодаря этому инструменту выиграла и покупатели, и девелоперы.

«Безусловно, кто бы что ни говорил, выиграло население России. Цель достигнута. Если мы смотрим количество семей, которые улучшили свои жилищные условия, то таких цифр, как в 2023–2022 году не было никогда. Деньги — это средство платежа, накопления. Но итогом является квартира. Квартира получена, люди живут в новой квартире», — сказал Антон Глушков.

Говоря о рынке девелопмента, глава НОСТРОЙ отметил, что он стал самостоятельным и действительно высокопрофессиональным.

«Девелопмент научился управлять финансами. То, что строителей «загнали в банки», за последние пять лет помогло существенно развить те навыки, которые есть у строительных компаний, появился маркетинг. Все это гарантирует устойчивость конструкции, даже на фоне того, что количество сделок на ипотечном рынке в 2024 году будет снижаться», — отметил Антон Глушков.

Он добавил, что государственная ипотека научила одному: если раньше большая часть девелоперов считала, что цена сделки является основополагающим в заключении договора долевого участия, то льготная ипотека доказала, что все-таки базовым является аннуитетный платеж или обслуживание кредита.

Говоря об инвестициях в недвижимость, глава НОСТРОЙ назвал это нормальным финансовым инструментом как для улучшения жилищных условий, так и для сохранения

сбережений. Антон Глушков поделился мнением о том, как в целом изменится самый востребованный тип недвижимости. В краткосрочном и среднесрочном периоде «набор квартирографий существенным образом не изменится», а в долгосрочном — тренды будут определяться в зависимости от образа жизни людей, понимания комфорта и функциональности жилья.

Президент НОСТРОЙ заострил внимание участников дискуссии на том, что для людей, которые не планируют или не могут взять ипотеку ни при каких условиях, нужна альтернатива — арендное жилье. Однако без государственных преференций этот сегмент сегодня не может получить стремительного развития.

О том, как будет развиваться рынок и какие нужны меры поддержки, поделились мнением другие участники дискуссии.

Управляющий партнер компании «Prime Life» Денис Коваленко поддержал Антона Глушкова в том, что для развития рынка жилья и стимулирования покупателей в приобретении больших по площади квартир особую значимость приобретает возможность людей платить за них приемлемую сумму — для этого должен снижаться аннуитетный платеж.

Генеральный директор компании «Самолет-10D» Дмитрий Самоходкин сказал, что льготные программы, безусловно, помогают девелоперам, но для устойчивого развития строительным компаниям нужна предсказуемость макроэкономической ситуации, чтобы бизнес мог своевременно реагировать на изменения, оперативно корректируя свою бизнес-стратегию.

Льготная ипотека и переход застройщиков на проектное финансирование, по мнению **члена Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Якубовского**, помогли российским застройщикам перейти из состояния «дикого девелопмента» с обманутыми дольщиками к цивилизованному рынку. При этом доступность жилья для населения, что является ключевой задачей государства при принятии решения о вводе льготной ипотеки, остается спорной, считает депутат. Стоимость квадратного метра начала существенно расти, ее необходимо снижать, чтобы жилье стало более доступным. Следовательно, нужно снижать себестоимость строительства, на которой в значительной степени сказываются цена земельных участков, инфраструктуры, строительных материалов, отметил Александр Якубовский. Перспективы развития жилищного рынка он видит в развитии индивидуального жилищного строительства, которое необходимо активно продвигать, в том числе в рамках КРТ. А распространение на ИЖС льготной ипотеки и применение при личном строительстве домокомплектов будут и спрос на ИЖС поддерживать, и цены на многоквартирное строительство сдерживать.

Добавим, что в рамках конференции «Недвижимость 2024+: от проекта до продажи» состоялись еще две тематические сессии, посвященные вопросам повышения эффективности стройки и альтернативам многоэтажному строительству.

Источник — <https://nostray.ru>

ПРОДАЖНОЕ ДЕЛО

УСПЕХ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ: КЛЮЧИ И ОТМЫЧКИ

На форуме в Москве обсудили, что и как строить, чтобы лучше покупали

VIII Всероссийский форум «Лучшие продуктовые решения и тренды недвижимости» FORCITIES прошел в Москве с 20 по 22 мая. Профессионалы рынка обсуждали, как будут развиваться жилой и коммерческий сегменты в условиях высокой ключевой ставки ЦБ, новых норм законодательного регулирования отрасли и изменения запросов потребителей. Также предметами диалога стали возможность формирования классификации и стандартизации жилых комплексов, некоторые необычные продуктовые решения в составе ЖК.

Открыл форум 6-часовой практикум «Руководитель проекта в современном девелопменте». Первой выступила Анна Юркина, заместитель генерального директора AFI Development, с докладом о разработке проектной мотивации. Спикер назвала шаги ее выстраивания: определение приоритетов, равенства и справедливости, возможных ключевых показателей эффективности, вех проекта, выбор варианта «За что платить»: сверху (от ТЭП) или снизу (от рынка), установление ограничений по этапам и числу проектов, обеспечение возможности участникам самостоятельно считать свои премии.

Я — РОБОТ ФЕДОР, СПРОГНОЗИРУЮ ВАШ ДЕФОЛТ

Директор по направлению «Цифровая трансформация отраслей» АНО «Цифровая экономика» Алексей Сидорюк перечислил основные шаги по внедрению искусственного интеллекта в девелопменте и рассказал, как ИИ повышает производительность труда. В его понимании, прорывной инструмент помогает контролировать соблюдение технологий цикличности, внешней безопасности, внутреннее состояние квартиры; искать ошибки в чертежах; распознавать нарушения на объекте по фото; прогнозировать цены на материалы. Среди значимых функций искусственного интеллекта для застройщика также: геоаналитика (прогноз спроса для открытия коммерческих помещений), маршрутизация звонков в корпоративный центр, построение модели оттока сотрудников, прогноз дефолта подрядчика, загруженности УК. Эксперт перечислил и другие сценарии применения искусственного интеллекта — это создание цифровых двойников объектов при BIM-моделировании, автономная строительная техника, AR/VR для приемки удаленных объектов, предиктивная аналитика хода работ.

Руководитель проекта Republic в компании FORMA Ирина Нечаева назвала ключом к успеху в девелопменте отсутствие задержек в принятии решений. По статистике, при низких задержках провальных проектов становится лишь в 9% случаев, и успешными в 58%. Когда принятие решений задерживается очень сильно, провал наблюдается в 32%, успех — лишь в 18% случаев.

ТОКЕНЫ ПОМОГУТ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Во второй день проведения форума было организовано 8 тематических сессий.

Директор центра развития новых продуктов Академии Ростеха Андрей Батринков проанализировал влияние на девелопмент глобальных трендов — таких, как развитие агломераций, аренда в счет покупки и других. Как отражаются в жизни отрасли передовые технологические тенденции, спикер показал на примерах. Так, в третьей очереди московского ЖК «Хедлайнер» за счет солнечной энергии будут освещаться лифтовые холлы, паркинг и не только. Кроме того, в России запущены токены на недвижимость: новый инструмент позволит гражданам инвестировать в «цифровые квадратные метры» от 50 тысяч рублей, застройщикам этот механизм поможет поддерживать спрос на свои проекты.

В секции о развитии крупных территорий Дарья Сивенкова, руководитель аналитического отдела бюро «Мастерс план», разоблачила интересные кейсы. Один из них был посвящен структурной перестройке экономики города Грозный как главной задаче мастер-плана, учитывающего потенциал развития комфортного города, территориальные ресурсы, планирование объема ежегодного ввода. Другой кейс — кемеровский ЖК «Три поколения». Территория в этом жилом квартале распределена на три типа домохозяйств: городские виллы, ИЖС, таунхаусы. Большая зона выделена под зеленый каркас, отделяющий дорожное полотно от пешеходных зон. Обеспечены подъездные пути к каждому хозяйству. Общественные зоны здесь объединяют не только поколения, но и увлечения.



Сергей Гапоненко, руководитель группы мастер-планирования «Брусника», назвал главные градостроительные вопросы, на которые должен отвечать мастер-план: какими будут градостроительные решения, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура, архитектурный облик, ландшафт и благоустройство, социальная и коммерческая инфраструктура, технология строительства и производства.

НЕ ХВАТАЕТ «ДЛИННЫХ ДЕНЕГ» И ЛОЯЛЬНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

В сессии, посвященной инструментам поддержки застройщиков на федеральном и региональном уровнях, Анна Батуева из «Технологии Доверия» рассказала о формах частно-государственного партнерства в рамках проектов жилищного строительства. В качестве примеров доступных федеральных источников «бюджетного плеча» в ГЧП-проектах она назвала субсидию на создание объектов массового спорта, социального обслуживания, Дальневосточную концессию, программу модернизации коммунальной инфраструктуры Фонда развития территорий, иной межбюджетный трансферт на кампусы, специальные казначейские кредиты.

Эксперт по девелопменту Эльвира Галляудинова выделила основные проблемы, с которыми сталкиваются девелоперы при комплексном развитии территорий. В их числе — дефицит «длинных» денег, отсутствие лояльности к территории и интереса к покупке со стороны населения, неразвитая инфраструктура (социальная, транспортная, инженерная), низкая скорость и цена реализации на старте, большая процентная нагрузка, высокие риски для инвесторов, банков и высокие социальные риски на начальном этапе проекта.

В этом же тематическом блоке выступили федеральный директор Фонда развития городских проектов Владимир Барабаш и исполнительный директор РАПЭКС Мария Бочковская. Среди тезисов, озвученных экспертами: «зеленые» проекты расширяют круг потенциальных инвесторов и обеспечивают доступ к более дешевому финансированию; самый простой способ добиться повышения энергоэффективности от А до А++ — утеплить ограждающие конструкции; зеленое покрытие кровли и наличие зеленых зон рядом с объектами недвижимости может увеличить их стоимость на 6–15%, поднять на 7–10% среднюю арендную ставку для офисных зданий, увеличить средний чек и время пребывания в ТЦ. Утепление кровли снижает затраты на отопление здания на 6–11%, на кондиционирование на 7–15%, общие затраты на энергию сокращаются на 2–6%. Участники мероприятия разобрали кейсы: ТРК «Павелецкая Плаза» с ландшафтным парком площадью 3 га на крыше; дармштадтский Waldspirale с лесным массивом на крыше.

В секции «Доход от проекта x2» гендиректор «МонАрх — Плаза» Наталья Красногова рассказала об апарт-отелях как о драйверах развития. Она разобрала кейс ЖК «Хорошевский», в состав инфраструктуры которого включены сразу 2 апарт-отеля. О способах монетизации на инфраструктуре также рассказали представители ГК «А101», Strategy Partners, «АНИС отель», SKLADMAN.

Стандартизацию и классификацию продуктовых решений обсудили эксперты из ГК «Железно», Plus Development, GloorX, «Унистрой». Проанализировали «Бизнес-лайт» как сегмент первичного рынка жилья. Формула этого класса объектов: общественные пространства уровня бизнес + квартиры уровня комфорт. Суммарный объем жилой площади заявленных проектов «Бизнес-лайт» сегодня составляет 500 м², потенциальный объем этого сегмента: 2,5 млн м², так как в него могут переходить проекты комфорт и бизнес. Пример: ЖК «Детали».

УПРАВЛЯЕМ ПО-НОВОМУ

Особенности создания общественных пространств осветили эксперты из компаний «Асмисл», «Колесник», «РАЗУМ», ARCHINFORM, NOWADAYS office. По мнению спикера Яна Ярмошука, внешние признаки перестали быть определяющими в проекте и стали гигиеническим минимумом.

Закрyla большую конференцию секция «Управляем по-новому, или CX в жизни УК» с участием представителей Ant Development, S&U, «Атомстройкомплекса». Эксперты перечислили сервисы и подходы, востребованные в высококлассных домах сегодня. Базовые — это консьерж- и беллмен-сервис, внутреннее доставки, ежедневная и молниеносная уборка МОП, мытье фасадного остекления, круглосуточная охрана, инженерное сопровождение запросов, поддержание парковок в идеальном состоянии, уборка мусора с этажа проживания, услуги садовника и ландшафтного дизайнера для общественных пространств, персональный менеджер, управляющий.

Спикеры отметили, что сегодня плотность застройки растет, и емкость автопарков сокращается. Учитывая рыночные тренды, девелоперам следует менять подходы к проектированию, управлению автопарковками. В будущем, по мнению экспертов форума, подземная парковка станет полноценным пространством с набором дополнительных сервисов: кофе в авто, valet service, электрочарядки, заправка автомобиля, шиномонтаж и пр.

ЯХТАМ — ПРИЧАЛЫ, ИНТРОВЕРТАМ — КОМНАТЫ ДЛЯ УЕДИНЕНИЯ

Нужна ли классификация и стандартизация жилых комплексов? И если нужна, то для кого и что необходимо стандартизировать

и классифицировать, а что оставить гибким? На какие показатели следует ориентироваться застройщикам, реализуя свои проекты? Эти вопросы обсуждали спикеры сессии «Стандартизация и классификация продуктовых решений». Модератором сессии выступила основатель «Школы Девелопера» Эвелина Ишметова.

Спикеры так и не сошлись во мнениях, нужна ли классификация и стандартизация, ведь потребитель при выборе квартиры ориентируется на классифайды, а застройщики при реализации проектов — на свои стандарты.

По мнению экс-руководителя управления региональными продуктами ГК ПИК и ГК «Железно» Алексея Черезова, ключевой аспект в стандартизации — продуктовая матрица, которая собирается из мастер-плана, урбан-блока, секции, квартиры и квартирографии. Именно на это и стоит делать упор девелоперам при реализации своих продуктов.

Александр Пегушин, руководитель управления разработкой продукта ГК «Железно», считает, что в основе реализации проекта должна лежать комфортная городская среда, а выбор класса проекта остается на усмотрение девелопера. С противоположным мнением выступила Елена Тарасова (PLUS Development), заявив, что стандартизация крайне важна не только для потребителя, но и для девелопера. «Это — азбука проекта», — добавила спикер.

Необычным продуктовым решением была посвящена сессия «Коммерческие функции на территории ЖК и не только (Mix и все!)». Продуктовая гонка в самом разгаре, потребителя давно не удивит стандартным набором функций, и застройщики находят необычные решения. Например, Роман Директович, руководитель по продукту Q1 Properties, предложил идею размещения в коммерческих площадях ЖК помещений для уединения (комната интроверта), специальные помещения для блогеров и записей подкастов, арт-комнаты, коворкинги и пр. По мнению спикера, нельзя не обращать внимание на тех, кто работает удаленно и хочет временами побыть в одиночестве, а также на молодое поколение, которым необходимы качественные помещения для записей и съемок.

Кирилл Назаров, генеральный директор «ТермоПоз» ГК «Ташир», рассказал про необычную интеграцию проекта терм в состав ЖК — как путем встраивания в само здание, так и в форме отдельно стоящего в строящемся квартале сооружения. По словам спикера, такое решение обеспечит равномерную заполняемость комплекса в течение года без серьезных пиковых колебаний. «Очень важно изначально правильно определиться с партнером по концепции и принять решение по управлению, это позволит избежать ошибок и дополнительных расходов», — отметил эксперт.

А коммерческий директор АО «Гута Девелопмент» рассказала про интеграцию яхтенного причала в один из проектов компании жилого комплекса — «Красный Октябрь». Спикер привела в пример ряд мировых практик подобных интеграций, которые гармонично ложатся в структуру проекта: Район Tjuvholmen (Осло, Норвегия), ST. Katharines Dock (Лондон, Великобритания).

При этом, вне зависимости от разнообразных новинок, неизменным для потребителя остается традиционный набор опций, на который он обращает внимание в первую очередь: здоровье, спорт, досуг и еда. Последняя, к слову сказать, лежит в основе пирамиды Маслоу, она — сама собой разумеющаяся опция, она должна быть, хотя потребитель меньше всего на этой опции заостряет свое внимание.

Практической и финальной частью мероприятия стали бизнес-туры по столичным объектам: «Комплексный подход к развитию территорий» и «Продуктовые фишки свежих проектов Москвы».

Партнерами форума выступили компании: Plus Development, «Колесник».

Организаторы: Школа Девелопера и KEY CAPITAL.

СТРОЙИНДУСТРИЯ

С 29 по 31 мая 2024 года в Санкт-Петербурге прошла VI Международная бизнес-конференция по цементу «CEMENERGY». Организаторами мероприятия выступили Российский Союз строителей и Международное аналитическое обозрение «АЛИТинформ: Цемент. Бетон. Сухие смеси».

Участниками конференции стали представители бизнеса, IT технологий, общественных отраслевых организаций, РСПП, науки и СМИ из регионов России, Беларуси и КНР.

В программу мероприятия вошли выступления ведущих специалистов индустрии и отраслевых ассоциаций, промышленных компаний, а также выставка компаний цементной промышленности. Участники конференции рассмотрели перспективы развития отрасли, влияние добавок на качество и свойства цемента, перспективы разработки и внедрения прогрессивных технологических решений, автоматизации, использования искусственного интеллекта. Обсудили также проблемы переработки и использования в отрасли золошлаковых отходов, способы снижения выбросов в атмосферу, новые подходы в логистике грузов.

**СКОЛЬКО ВЕШАТЬ,
В МИЛЛИОНАХ ТОНН?**

О состоянии цементной отрасли в России рассказала исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья Мартынкина.

Она сообщила, что цементная промышленность не входит в число приоритетных отраслей, однако играет одну из ключевых ролей в достижении национальных целей развития страны. В современных реалиях цемент стабильного качества в необходимом объеме должен производиться в пределах России, чтобы возникший при неблагоприятном стечении внешнеэкономических факторов дефицит цемента не встал камнем на пути этого мощного развития.

Как напомнила эксперт, в 2023 году в России было введено в эксплуатацию 110,4 млн кв. метров жилья. К 2030 году жилищное строительство в стране должно выйти на уровень не менее 120 млн кв. метров в год. Это позволит обеспечить граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на душу населения к 2030 году, и не менее 38 кв. метров на ту же душу — к 2036 году.

При этом определить, сколько именно цемента понадобится для строительства 120 млн кв. метров жилья в год — не так просто, как хотелось бы.

«Около 53% общего объема жилья, возведенного в прошлом году, приходится на ИЖС — 58,7 млн кв. метров. Какие строения возводят частники? Самые разные, часто люди сами не знают, какой дом будут строить и когда, — подкинула пищу для размышлений Дарья Мартынкина. — Минстрой России называет ИЖС «черной зоной»: такое строительство сложно прогнозировать и оценивать. Вместе с тем есть государственные программы по поддержке развития деревянного домостроения и строительства из металла. НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» не поддерживает эти подходы и напоминает, что именно здания из цемента прочные, надежные, проверенные временем и универсальные. К сожалению, против нас и архитектурные тенденции. Если раньше из бетона отливались даже лестничные марши, то в современных зданиях активно используются стекло, металл, различные пластики и прочие альтернативные материалы. При этом мы не имеем от органов власти информации о том, какова структура потребления, то есть сколько процентов в объеме потребления займет жилищное, а сколько — инфраструктурное строительство. Очень примерно можно оценить, что 120 млн кв. метров жилья — это от 70 до 73 млн тонн цемента в год.

Планируемые объемы строительства и ввода нового жилья предполагают незначительный рост потребности в цементе — примерно на 1% в год. Кроме того, в настоящее время в строительной отрасли наблюдается тенденция к снижению количества используемого цемента за счет применения новых технологий и материалов. Таким образом, снижение цементоемкости в совокупности с небольшим ростом объема возводимого жилья может даже привести к снижению общего объема потребления цемента».

**РОССИЙСКОЕ
ПРОИЗВОДСТВО
ПОТРЯСАЕТ МОЩНОСТЯМИ**

Дарья Мартынкина выразила твердую уверенность, что даже при существенном росте потребления российская цементная промышленность способна собственными силами обе-

спечить спрос на цемент. По ее сведениям, сейчас в стране функционирует 58 цементных заводов, которые за 2023 год произвели 63 млн тонн цемента, что на 3,6% больше, чем в 2022 году. Общий объем потребления в Российской Федерации за тот же урожайный 2023 год оказался выше, но не на много: 65 млн тонн (плюс 5,4% к 2022 году).

По информации НО «СОЮЗЦЕМЕНТ», действующие в России мощности цементных производств способны на большее, и вполне готовы выдать «на-гора» 76,8 млн тонн «хлеба стройки» в год, а если поработать и разбудить законсервированные мощности, то к этой цифре добавится еще 9,8 млн тонн ежегодно (в сумме 86,6 млн тонн).

Но это не предел, поскольку существует такое понятие, как «проектная мощность», рассчитываемая исходя из резервов по выпуску цемента и клинкера. Она может быть условно определена как сумма действующих и законсервированных мощностей, увеличенная на 20% за счет выпуска цементов определенных видов и равномерной загрузки пред-

на 2024 год сделать сложно. Это во многом вызвано тем, что мы не имеем от государства данных по потреблению даже на текущий год, хотя все стройки на полгода вперед совершенно точно известны. Часто — и на год известны. Наличие точной информации обеспечит производителям понимание долгосрочных перспектив, укрепит доверие инвесторов, необходимое для принятия решений о развитии мощностей по производству цемента, будет способствовать снижению себестоимости».

**ПРО СЕЗОННЫЕ
КОЛЕБАНИЯ
И ГОСУДАРСТВЕННУЮ
НЕПОДДЕРЖКУ**

Еще одна головная боль цементников, перекликающаяся с болью от отсутствия общих глобальных планов потребления их тяжелого, но необходимого продукта — сезонные колебания спроса.

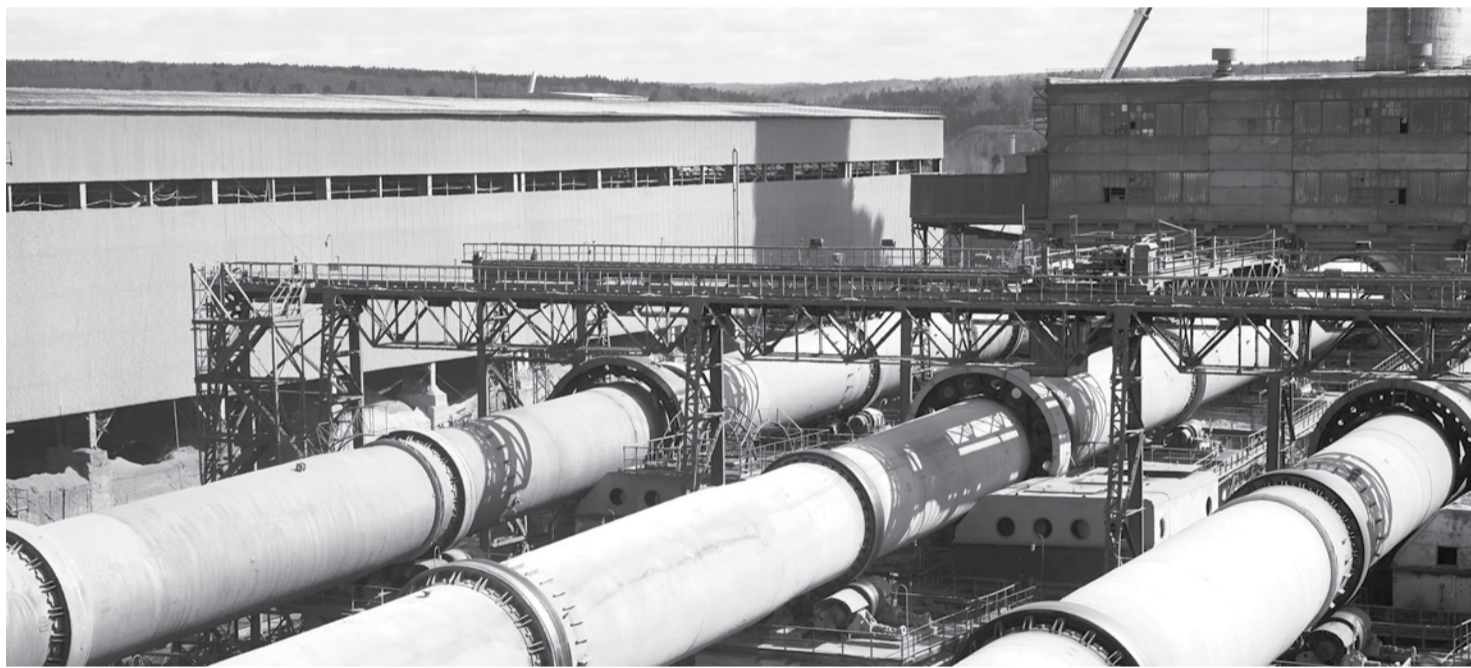
Дарья Мартынкина. — Высокая ключевая ставка делает деньги слишком дорогими для цементозаводов. В таких условиях осуществлять инвестиции крайне затратно и затруднительно. Важной мерой поддержки стало бы обеспечение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на уровне не выше 2% с соответствующим интенсивным кредитованием от системных банков всех секторов экономики РФ по ставке не более 4,0–4,5% годовых.

**ЧТО ЗАСТАВИТ
ЦЕМЕНТНИКОВ УДЕРЖАТЬ
ЦЕНЫ**

Сохраняют остроту проблемы с перевозкой продукции по железной дороге. «Для своевременного обеспечения строящихся объектов цементом целесообразно установить для него как для стратегической продукции более высокий приоритет перевозок, — полагает исполнительный директор НО

**О ЦЕМЕНТЕ — ЭНЕРГИЧНО,
ТВЕРДО И ЭКОНОМНО**

Сибиряки приняли участие в VI Международной бизнес-конференции «CEMENERGY»



приятый в течение года. Если российскую цементную промышленность оценить по проектной мощности, то она обретет еще более красивый рельеф, показав возможность выпустить за год примерно 104 млн тонн цемента.

Между тем, несмотря на избыток отечественных мощностей, в 2023 году импорт цемента вырос на 52,9% и составил 3,4 млн тонн. Усилилась роль импорта на российском рынке цемента. В первые месяцы 2024 года наблюдается продолжение тенденции к росту импорта на 4,4% по отношению к январю-марту прошлого года. По прогнозам экспертов, с учетом текущей динамики импорт в Российскую Федерацию может увеличиться до 5 млн тонн. Такие объемы позволили бы загрузить два российских цементных завода.

Но не будем спешить обвинять покупателей миллионов тонн импортного цемента в отсутствии патриотизма. «К росту производства отрасли необходимо готовиться заблаговременно, — признает Дарья Мартынкина. — Нарастивать объемы продукции можно только постепенно, реализуя дорогостоящие ремонтные и инвестиционные программы. Поддерживать в рабочем состоянии дополнительные мощности без перспектив их загрузки экономически неэффективно».

С осторожностью предположим, что российские покупатели импортного цемента тоже посчитали экономическую эффективность своих проектов и увидели, что им в настоящий момент времени выгоднее купить цемент за границей, нежели ждать, пока им обеспечат дополнительные поставки россияне (дольше и дороже).

«Поэтому отрасли нужен четкий прогноз потребления цемента на три, пять, семь лет в разрезе регионов и федеральных округов, — расставляет точки над i Дарья Мартынкина. — Союз неоднократно обращался в органы власти с просьбой предоставить такой прогноз, однако удовлетворительного ответа мы не получили. На сегодняшний день в Российской Федерации не сформирована система государственного прогнозирования потребностей в цементе. Ранее я говорила о том, что прогноз потребления цемента

«В 2023 году соотношение «зимнего» и «летнего» потребления побilo исторические рекорды. В мае-июне объемы потребления возросли многократно к показателям зимних месяцев (в некоторых регионах — в 10 раз!), хотя обычно рост в регионах с самой высокой сезонностью (речь прежде всего о Сибирском федеральном округе) составляет 2,5–3 раза, — рассказала Дарья Мартынкина. — В отдельных территориях наблюдались пиковые всплески с увеличением потребления в июне 2023 года к июню 2022-го на 30–70% (например, в Татарстане, Удмуртии, Самарской области).

При этом в настоящее время нет никаких технологических препятствий для круглогодичного возведения объектов, а общее удорожание итоговой стоимости строительства в зимний период незначительно».

Не всё пока гладко и с «технологическим суверенитетом». «Уровень импортозависимости» в отрасли оценивается как критический. Сегодня мы находимся на том историческом этапе, когда необходимо решать — замещать европейское оборудование и запчасти для цементных заводов другим импортом (в первую очередь из Китая, Турции, Индии, Ирана) или выводить отечественное цементное машиностроение на новый уровень развития, — отмечает Дарья Мартынкина. — Это общая задача машиностроителей, производителей цемента, инжиниринговых центров, проектных институтов и государства».

Сейчас «СОЮЗЦЕМЕНТ» продвигает идею о создании типовой линии по производству цемента сухим способом мощностью 1 млн тонн, состоящей полностью из российской и белорусского оборудования. Реализация такого проекта невозможна без участия государства. Но государство пока, похоже, участвует не в поддержке отечественных производителей, а в чем-то другом, противоположном.

«Последствия повышения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации для цементной промышленности, поставщиков сырья и материалов, запасных частей, энергоресурсов резко негативные, — разьяс-

«СОЮЗЦЕМЕНТ». — Надо решать проблемы и с автомобильным транспортом, связанные с весенними ограничениями движения. В то время, когда строители могли бы делать запасы цемента для пика строительного сезона, им невыгодно возить продукцию из-за ограничений нагрузок на ось».

Для обеспечения гармоничного устойчивого развития цементной промышленности важно поддерживать на государственном уровне соответствующие объемы потребления цемента, не только стимулируя жилищное строительство, но и обеспечивая применение доказавшей свою эффективность в мировой практике технологии строительства дорог с цементобетонным покрытием, уверена Дарья Мартынкина. Определяющее значение имеет прогноз объемов потребления цемента с разбивкой по регионам и федеральным округам на период до 2030 года.

Касаясь вопроса, «встречного» теме прогноза потребления — а могут ли производители, со своей стороны, сделать более стабильной цену на свою продукцию? — исполнительный директор Союза производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» сообщила, что да, производители смогут сдерживать рост цен, но лишь при условии, что государство не допустит дальнейшего значительного удорожания товаров и услуг естественных монополий (электроэнергии, газа, железнодорожного тарифа), а также ограничит увеличение стоимости угля, топлива, тары и т.д.

Проблемы сезонных колебаний потребления можно решить через стимулирование круглогодичного строительства, считает Дарья Мартынкина. Целесообразно сформировать госпрограмму импортозамещения оборудования и запасных частей в промышленности строительных материалов с необходимыми мерами поддержки и начать ее реализацию в кратчайшие сроки. Также нужны субсидии на производство и доставку альтернативного топлива до цементных предприятий, финансирование для создания инфраструктуры для приемки АТ. Кроме того, для развития цементной отрасли нужны ква-

СТРОЙИНДУСТРИЯ



лицированные кадры, координация потребностей работодателей с образовательными программами.

ПРАВИЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И НАДЗОР ПРОТИВ КОНТРАФАКТА

Председатель Совета по техническому регулированию и стандартизации при Минпромторге России Андрей Лоцманов, выступая с докладом на VI Международной бизнес-конференции по цементу «CEMENERGY», рассказал о многолетнем и результативном сотрудничестве РСПП и Минстроя России в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве.

По его словам, в результате выполнения двух дорожных карт данного сотрудничества удалось сократить количество обязательных требований в строительстве до 380 позиций, на 90%, переработать массив сводов правил и стандартов, добиться сокращения количества административных процедур с 96 до 32.

В ближайшее время будет подписана уже третья дорожная карта взаимодействия РСПП и Минстроя. Она предусматривает совместный мониторинг правоприменения изменений в 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», завершение разработки ТР ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий», создание Реестра требований экспертизы проектной документации, экспертизы результатов инженерных изысканий. Будут продолжены работы по анализу фонда стандартов в области строительных материалов и изделий, поддержке применения металлоконструкций в строительстве.

Особое место в своем выступлении Андрей Лоцманов уделил вопросам государственного контроля и надзора. По результатам опросов, проведенных Комитетом РСПП, подавляющее большинство представителей промышленности выразили единое мнение, что госконтроль вовсе не мешает добросовестным производителям, а напротив, защищает их интересы. Однако сегодня государственный контроль и надзор за выполнением требований 13-ти технических регламентов фактически не осуществляется. Это уже привело к увеличению по ряду позиций доли фальсифицированной, некачественной продукции на российском рынке (в том числе и цемента).

В настоящее время Минпромторг России подготовил проект Постановления Правительства РФ по проведению эксперимента по восстановлению государственного контроля (надзора) за обращением отдельных видов продукции (цемент, радиаторы отопления, кабельная продукция).

«ЗЕЛЕНЫЙ ЦЕМЕНТ» ВЫРАСТЕТ НА ЗОЛОШЛАКОВЫХ ПОЛЯХ

Участие в работе конференции CEMENERGY также приняли представители АО «ХК «Сибцем». Управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун выступил с докладом «Практики циклической экономики в контексте декарбонизации промышленности» (напомним, «декарбонизация» (от англ. *decarbonization*) — это комплекс мероприятий по снижению углеродного следа, тянущегося за большинством промышленных операций — Ред.).

Руководитель предприятия рассказал о возможностях снижения выбросов диоксида углерода и вовлечения в хозяйственный оборот таких отходов тепловых электростанций (ТЭС), как зола-уноса и золошлаки, о мировом опыте их утилизации с целью минимизации негативного воздействия

на окружающую среду, а также о текущей ситуации в России.

По данным из открытых источников, в нашей стране ежегодно образуется более 20 млн тонн золошлаковых материалов, при этом накопленный объем уже достиг 1,5 млрд тонн и занимает площадь порядка 28 тыс. гектаров, что противоречит подходам государственной политики в области защиты окружающей среды и построения экономики замкнутого цикла.

«В соответствии с Энергетической стратегией Российской Федерации на период до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 9 июня 2020 года № 1523-р, поставлена задача достичь к 2024 году уровня утилизации золошлаков угольных ТЭС в 15%, к 2035-му показатель должен достичь 50%», — напомнил Владимир Скакун.

По словам спикера, специфика технологии производства цемента позволяет использовать большое количество металлургических шлаков, отходов угольной и деревообрабатывающей промышленности, твердых коммунальных отходов и т.д.

«В течение последних двух лет предприятия холдинга «Сибирский цемент» активно прорабатывают возможность использования золы-уноса Кемеровской ГРЭС, новосибирских ТЭЦ-3 и ТЭЦ-5, красноярских ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2, — отметил докладчик. — Успешно проведены опытно-промышленные испытания по использованию золы-уноса Красноярской ТЭЦ-2 при производстве цемента, что позволило начать выпуск портландцементов ЦЕМ II/A-K (Ш-3)32,5Б и ЦЕМ II/A-3(О) 32,5Б на Красноярском цемзаводе. По экспертным оценкам, суммарный потенциальный объем потребления золы-уноса и золошлаковых материалов предприятиями «Сибцема» к 2035 году составит около 408 тысяч тонн в год, что обеспечит значительное снижение объема заполнения золошлаковых полей».

По мнению экспертов холдинга «Сибирский цемент», основными факторами, препятствующими увеличению объема использования золошлаковых материалов на предприятиях цементной отрасли, являются консерватизм потребителей конечной продукции, значительные инвестиционные затраты на модернизацию заводов с целью обеспечения возможности использования золы-уноса и золошлаковых отходов, а также недостаточная мотивация предприятий — источников образования отходов (ТЭС, ТЭЦ, ГРЭС) — для осуществления данных инвестиций.

В завершение своего выступления управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун обозначил основные меры, направленные на решение вышеперечисленных проблем. Среди них — стимулирование потребления цемента с минеральными добавками как «зеленого» цемента при строительстве объектов государственного заказа, установление минимального порога ввода добавок в продукцию, снижение ипотечной ставки по объектам, построенным с использованием цемента с добавками, реализация других мер государственной поддержки.

«Широкое системное применение вторсырья и альтернативного топлива приведет к снижению объема затрачиваемых в производстве дорогостоящих ресурсов и, соответственно, расходов на них, к сокращению экологического ущерба. Так, активное использование золы-уноса позволит не загружать золоотвалы, расчистить территорию для рекреативной земель, — пояснил Владимир Скакун. — За счет добавления золы-уноса в состав цемента (или бетона) уменьшают содержание цементного клинкера, тем самым снижая выбросы CO₂ и осуществляя экономию природных невозобновляемых сырьевых ресурсов».

По материалам СГ-Онлайн, пресс-службы АО «ХК «Сибцем», <http://www.rgtr.ru>

НОВОСТИ

Семидесятилетний дом культуры уже не привлекает

Для жителей Ярковского сельсовета Новосибирской области строится долгожданный дом культуры, который придет на смену старому деревянному ДК постройки 1955 года. Зрительный зал на 300 мест библиотека и студия звукозаписи — новый дом культуры станет местом притяжения для жителей всех возрастов.

Министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков посетил стройплощадку объекта и оценил темпы строительных работ. Подрядчик на объекте — омская компания ООО «АСК Монолит» — впервые строит на территории нашего региона, к ходу стройки — постоянное внимание всех контролирующих структур. ДК строится по госпрограмме «Культура Новосибирской области».

«Строители полностью соблюдают график выполнения строительно-монтажных работ, готовность объекта — 55%. Корпус полностью возведен, на финишной прямой — устройство конструкций кровли, внутренних инженерных сетей, наружной канализации, параллельно строители начали внутренние отделочные работы, скоро приступят к благоустройству. До конца года дом культуры будет введен в эксплуатацию», — отметил Алексей Колмаков.

По словам главы Ярково Игоря Конаха, в новом двухэтажном здании будет организован досуг для всех жителей Ярковского сельсовета. Благодаря вместительному залу на 300 мест, здесь будут проводиться различные праздничные мероприятия. Кроме того, проектом предполагаются помещения для артистов, декораций, реквизита и аппаратуры, звукоорежиссерская со студией звукозаписи и аппаратной звука, костюмерные, классы для занятий музыкой и хореографией, библиотеки. Министр строительства подчеркнул, что благодаря участию Правительства Новосибирской области в различных федеральных программах и национальных проектах, сегодня на территории региона одновременно в работе находится 11 объектов культуры. В планах 2024 года — ввести в эксплуатацию 5 объектов. Минстрой НСО

Построены электросети для расселения сирот

В Карасуке (Новосибирская область) «Россети Новосибирск» (АО «РЭС») построили электросети для электроснабжения многоквартирных жилых домов по ул. Коммунистическая, предназначенных для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Для технологического присоединения этих объектов к электросетям энергетики построили более 500 м воздушных линий электропередачи с самонесущим изолированным проводом и проложили почти 400 м кабельных линий. Помимо ЛЭП, в рамках подготовки электросетевой инфраструктуры установлена новая двухтрансформаторная подстанция мощностью 630 кВА, что позволит обеспечить электроснабжение комплекса из 8 многоквартирных домов, имеющих высокое социальное значение. На сегодняшний день подключены 2 дома по 9 квартир. Основные работы выполнены, мероприятия по подключению всех домов комплекса планируется завершить в начале 2025 года. Суммарный объем инвестиций составит около 10 млн руб. Пресс-служба АО «РЭС»

В Алтайском крае будет склад за 5 млрд рублей

В Алтайском крае к 2025 году построят крупный складской комплекс на 90 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составят 5 млрд руб., сообщили в компании IBC Global. Он будет реализован в две очереди. «Объект соответствует классу А. Первая очередь строительства рассчитана на 35 тыс. кв. м, ввод в эксплуатацию этих площадей намечен на третий квартал 2024 года, свободно к маркетингованию 14 тыс. кв. м», — прокомментировал управляющий партнер IBC Global Станислав Ахмедзянов.

Вторая очередь строительства завершится в третьем квартале 2026 года, эксплуатацию введут 52 тыс. кв. м. складских площадей. По данным предприятия, здание будет построено в непосредственной близости к железнодорожным путям и Чуйскому тракту. В компании со ссылкой на мэрию Барнаула также отметили, что в 2023 году в период с января по ноябрь было выдано более четырех десятков разрешений на возведение складских комплексов.

Ранее стало известно, что российский маркетплейс Wildberries намерен построить крупный логистический центр в Алтайском крае. Комплекс должен появиться в Новоалтайске.

В связи с высоким спросом на качественные склады в регионе и необходимости развития логистической инфраструктуры для экономики края, в ближайшие несколько лет компания планирует дополнительное расширение земельного участка в Барнауле и строительство еще 120 тыс. кв. м складской недвижимости, а также развитие логистических хабов в Новокузнецке и Кемерове. <https://www.kommersant.ru>

Неполная сотня: о ремонте дорожных объектов

Новосибирская область в 2024 году планирует отремонтировать 99 дорожных объектов — 260 км автодорог и более 2 тыс. погонных метров мостов и путепроводов по нацпроекту «Безопасные качественные дороги». Об этом сообщил министр транспорта и хозяйства региона Анатолий Костылевский на пресс-конференции в пресс-центре «Интерфакс» в Новосибирске.

«У нас заложено финансирование почти 13 млрд рублей, цифра чуть побольше, чем в прошлом году, в прошлом году было 12,4 млрд рублей. Общая протяженность дорог — 260 км. Несмотря на то, что цифра в деньгах чуть-чуть больше, в километрах — чуть-чуть скромнее, чем в прошлом году, это обусловлено тем, что мы практически в два раза больше выполняем работ на искусственных сооружениях», — сказал министр. Всего в 2024 году предстоит отремонтировать 2,15 тыс. погонных метров мостов и искусственных сооружений.

Он отметил, что в 2023 году в регионе по нацпроекту «Безопасные качественные автодороги» подрядные организации отремонтировали 119 объектов общей протяженностью 393 км, а также 1,14 тыс. погонных метров мостов и путепроводов.

«По приоритетности выполнения работ — с прошлого года появился такой термин, как «опорная сеть автодорог», основное направление, наверное, туда. Это сеть дорог, которая связывает Новосибирскую область с другими субъектами РФ, с другими государствами, это дороги, по которым наибольшая интенсивность движения по перевозке грузов, пассажиропоток», — сказал министр.

Костылевский отметил, что в 2022—2023 году наибольший объем работ был выполнен на входящей в опорную сеть автодороге «Новосибирск — Кочки — Павлодар», в 2024 году работы на ней будут продолжены (22,5 км). Запланированы работы также на трассах «Новосибирск — Ленинск-Кузнецкий» (8,4 км) и «992 км а/д «Р-254» — Купино — Карасук» (10 км). При этом на опорной сети автодорог за последние годы произошла переориентация грузопотока с запада на восток, на кузбасском направлении, а также в сторону Алтая интенсивность движения выросла на 20%.

По его словам, к 2027 году в нормативном состоянии должно находиться 85% региональной опорной сети автодорог, по итогам 2024 года в нормативное состояние должно быть приведено не менее 50%, в Новосибирской агломерации — не менее 85%. В 2023 году в нормативное состояние приведено 117 км дорог опорной сети (на 42% больше плана).

Муниципалитеты (Новосибирск, Бердск, Искитим и Обь) в этом году получат субсидию на сумму 8,6 млрд рублей — на 1 млрд рублей больше, чем в 2023 году, это позволит отремонтировать 57,5 км местных дорог.

Первый заместитель мэра Новосибирска Олег Клемешов сообщил, что в городе по нацпроекту работы будут вестись на 14 объектах протяженностью 19,2 км. Что касается мостов и путепроводов, отметил первый вице-мэр, в Новосибирске в текущем году должен завершиться ремонт Октябрьского моста через Обь, ремонт правого путепровода по ул. Фрунзе. Еще четыре объекта, ремонт которых начался в текущем году, планируется завершить в 2025 году. Это мост через реку Иня по Бердскому шоссе, правый путепровод по улице Добролюбова через железнодорожные пути, мост через реку Ельцовка и Димитровский мост, который планируется завершить в 2025 году. Интерфакс-Сибирь



БЫЛОЕ И...

Горновскому Заводу Спецжелезобетона, что в поселке Горный Новосибирской области, в 2024 году исполняется пятьдесят лет. Завод — ровесник БАМа, пятидесятилетие которого широко отмечается у нас в стране. «Юбилейное» совпадение вряд ли случайно: ведь основная продукция завода — железобетонные шпалы и так называемые элементы верхнего строения пути, производство которых задумано в 1960-х годах именно здесь, в Сибири. Решение высоких органов власти о строительстве такого завода в Новосибирской области, на богатой сырьевой базе, при поселке с пятидесятилетним населением, недалеко от железной дороги — выглядит логичным. Таким решением могло быть достигнуто ресурсное обеспечение больших объемов железнодорожного строительства на многие годы.

Сегодня завод — успешное градообразующее предприятие поселка Горный, крупнейшее в регионе по объему производства изделий из железобетона; входит в группу филиалов АО «БЭТ» (сокр. «Бетонные Элементы Транспорта» — ред.), которое, в свою очередь, образовано в интересах АО «Российские железные дороги».

50-летняя история успешного становления и развития завода — доступна и широко представлена. История же строительства завода — не совсем героическая, особенно на начальном этапе, но поучительная — известна, пожалуй, лишь его участникам, а их почти не осталось...

Завод строился в непростых условиях, тяжело и долго. От забивки первой сваи под фундамент главного корпуса до ввода в эксплуатацию первой очереди строительства прошло пять с половиной лет (1969—1974 гг.). Совещания, комиссии, отчеты, проверки — всё, что сопровождало ход строительства, к сожалению, не давало желаемого результата: установленные сроки ввода в эксплуатацию неоднократно переносились. О том, как, и почему именно так шло это строительство, о людях, их делах и событиях полувековой давности вспоминает непосредственный участник строительства завода — главный инженер строительства в 1970—1974 годах Виктор Захарович Браун.

ВСЕ НАЧИНАЕТСЯ С ДОРОГИ

1970 год. Первая, утренняя электричка Новосибирск—Тогучин прибывает из Новосибирска на станцию Изынский еще до начала рабочего дня. По понедельникам число пассажиров, прибывающих на этой электричке, заметно больше, чем в обычные дни. Это в основном рабочие и служащие, занятые на строительстве Завода Спецжелезобетона в поселке Горный, что в нескольких километрах от Изынского. Они — жители Новосибирска, и привлекает их поселок Горный не столько своим чистым воздухом, живописными сопками и перспективой промышленного роста, как об этом сообщают газеты и радио, сколько возможностью заработать. Тем, кто работает в строительной организации ПМК-84, расположенной в Горном, платят «колесные» — надбавку к зарплате в 30% за подвижной характер работы и, кроме того, оплачивают проезд туда и обратно в электричке и автобусе, от Изынского до поселка. А те, кто состоит в штате новосибирских организаций и участвует в строительстве завода, получают командировочные из расчета 2 руб. 60 коп. за сутки пребывания в командировке (при среднемесячной в 1970 г. зарплате по отрасли в РФ — 154 руб.).

Электричка на ст. Изынский почему-то почти всегда прибывает на второй или третий путь. Первый путь, как правило, занят длинным грузовым поездом, и прибывшие, несмотря на запреты по громкоговорящей связи, обгоняя друг друга, устремляются под вагоны грузового поезда, чтобы в числе первых попасть в ожидающие их на привокзальной площадке автобусы. Автобусов два; это убитые никчемной дорогой ПАЗики, всем своим видом говорящие о скором их конце. Водители автобусов, постукивая ногой по колесам, озабоченно осматривают «ходовку» и встречают бегущих активных пассажиров сердито-тревожными взглядами. На дерзкие вопросы пассажиров — «Доползем? Допрыгаем?» — отвечают еще более дерзко, или демонстративно молчат. Им предстоит преодолеть путь по разбитой грунтовой дороге от станции до поселка. Некоторые из прибывших, кто помоложе, предпочитают тряске в автобусе «пешую прогулку» и отправляются в путь самоходом. При благополучном исходе, автобусы минут через двадцать прибывают на остановочную площадку поселка. Пассажиры выходят, шумно и не стес-

няясь выражают свои впечатления от поездки, адресуя непечатные эпитеты безмянному начальству. Так начинается рабочий день.

ОЗАБОЧЕННОСТЬ ВЛАСТИ

Яков Петрович Бедин — председатель исполкома Горновского поселкового Совета депутатов трудящихся — знает эту дорожную проблему и терпеливо относит на свой счет недовольство и возмущение граждан, но мало что может сделать. Поселковый бюджет не позволяет. Но что-то надо предпринимать, и Яков Петрович назначает на конец дня совещание с членами исполкома. К назначенному часу в исполком прибывают известные в поселке люди — члены исполкома: директор Горновского карьероуправления Е. Бери, начальник колонии для малолетних преступников капитан Гизатулин, руководитель дирекции строя-

шения этой задачи было улучшение эксплуатационных качеств пути, что достигалось, среди прочего, использованием железобетонных шпал вместо деревянных. В результате изучения вопроса и рассмотрения вариантов, родилось решение о создании в Новосибирской области на новом заводе производственных мощностей по выпуску железобетонных шпал и других элементов верхнего строения пути. Строительство завода предусматривало производство шпал на импортном (Венгрия) оборудовании, напорных труб на импортном (Швеция) оборудовании и безнапорных труб. Были определены: заказчик — Минпромстройматериалов СССР (Главжелезобетон), подрядчик — Минстрой СССР (Главновосибирскстрой), генпроектировщик — Иркутский «Промстройпроект». Местонахождение завода — пос. Горный Тогучинского района. Начало строительства — 1969 год.

РОВЕСНИК БАМА**Завод Спецжелезобетона: непростая история одной важной стройки**

щегося завода СЖБ В. Кузнецов, директор завода мостовых железобетонных конструкций Тихонов, начальник ПМК-84 Г. Иванов. Все они, за исключением капитана Гизатулина, в своей деловой жизни активно занимаются строительством: ПМК-84 в качестве подрядчика, остальные — в качестве заказчиков, поэтому предмет обсуждения им знаком и понятен. Яков Петрович эмоционально, и уже в который раз, излагает членам исполкома, о чём ему пишут и что высказывают граждане поселка по дорожной теме. Речь идет не только о дороге до железнодорожной станции, но и о внутрипоселковых дорогах. Члены исполкома понимают и граждан, и Якова Петровича, и ситуацию, в которой все оказались, но в их силах лишь на время снять остроту проблемы, подобно тому, как врач снимает острую боль тяжелобольному. Они могут выполнить силами своих предприятий косметический ремонт дорог, т.е. засыпать ямы и спланировать дороги по рельефу. Все понимают, что такой ремонт — на две-три недели. А дороги нужны капитальные, и значит — нужна документация, заказчик, подрядчик и финансирование, — всё как положено. Но этого нет, и само собой произойти не может. Яков Петрович это понимает и испытывает нравственные страдания от своего бессилия что-либо изменить. В частых публичных выступлениях перед населением поселка он формирует образ прекрасного будущего поселка, связывая его со строительством крупных промышленных предприятий, и именует поселок не иначе, как «наш мощный горнопромышленный комплекс». Но ямы на дорогах и облака пыли после каждой проезжающей машины портят этот вдохновляющий образ и порождают у граждан неверие в лучшее будущее поселка и недоверие лично к нему, Якову Петровичу.

Члены исполкома искренне ему сочувствуют, хотя им известно, что любые планы строительства в границах населенных пунктов согласовываются местными органами власти. Но, видимо, власти, очарованные масштабами будущего строительства и высоким уровнем принятия решений, забыли (или не посмели) заявить требования к заказчикам относительно их участия в развитии социальной и коммунальной инфраструктуры поселка, в том числе дорог. И вот теперь перед ними во весь рост явилась задача, не имеющая решения. Члены исполкома понимают, что и к ним у населения будут вопросы, как к депутатам, но осознают себя как бы «вторым планом». После тяжелого обсуждения дорожной темы принимается решение незамедлительно приступить к ремонту дорог с разделением обязательств между предприятиями.

С темы дорог обсуждение неизбежно перетекает к детским садам, больничным койкам, общественной безопасности. И здесь не все гладко. Но нет критической базы для принятия неотложных решений, и обсуждение переходит в форму беседы. Интонации решительно-утвердительные меняются на соглашательские: «я с вами согласен», «да, конечно», «по-другому не получится»... Скорее договорившись, нежели что-то решив, члены исполкома, утомясь поиском решений, наполненные предстоящими заботами своих предприятий, расходятся с уверенным чувством, что они — жертвы чьих-то ошибок. Так заканчивается рабочий день.

СТРОЙКА. ЗАВОД СПЕЦЖЕЛЕЗОБЕТОНА

В соответствии с народнохозяйственным планом и решением директивных органов страны, в девятой пятилетке предстояло обеспечить рост грузооборота железных дорог в восточных регионах. Одним из условий ре-

проекта завода предусматривал, кроме производственных корпусов, строительство полного набора объектов промышленной инфраструктуры: подвозные железнодорожные пути, паросиловое хозяйство с котельной, компрессорная, склады готовой продукции, склад цемента, здание заводоуправления и др.

Ввод мощностей в эксплуатацию предполагалось осуществлять последовательно, отдельными пусковыми комплексами. В течение первого года строительства шло освоение и инженерная подготовка площадки, строились объекты производственной базы подрядчика (ПМК), жилье и временные здания для нужд заказчика.

План ПМК по объему строительно-монтажных работ не был выполнен, но это не вызвало озабоченности вышестоящих организаций; анализа причин не было, все «с пониманием отнеслись к трудностям организационного периода».

...Шел второй год строительства завода. Несмотря на важность и масштаб стройки, не было видимых признаков этой самой важности. Не видно больших монтажных кранов, экскаваторов, бульдозеров, сотен рабочих, беспокойных прорабов. Ничего этого не было. Было несколько звеньев рабочих, занятых бетонированием фундаментов под колонны, да одинокая машина для забивки свай, которая давала фронт работ бетонщикам.

Начальник ПМК-84 Геннадий Иванович Иванов, генподрядчик, обходя по утрам стройку понимал, что такие темпы строительства никого не удовлетворяют и скоро начнут спрашивать — разумеется, в первую очередь, с него. Причин низкого темпа строительства две, считал Иванов: нехватка кадров и несвоевременная и некомплектная поставка материалов. В полной мере и самостоятельно решить эти проблемы он не мог. Требовалось участие вышестоящей организации — Треста 30. На этот счет у Геннадия Ивановича с некоторых пор зреет беспокойство, вызванное снижением внимания к проблемам стройки со стороны треста. Как стало ему известно, было принято решение передать ПМК-84 новому тресту — «Новосибирскоблстрой», который находился в стадии формирования. Иванов хорошо усвоил, что в условиях централизованного управления решение таких важных вопросов, как поставка материальных ресурсов и организация пополнения ресурсов трудовых без участия треста невозможно, а тут такой сюрприз. Надежды на привлечение рабочих из местного населения слабые: действующие в поселке Горном предприятия и учреждения создали нормальные условия труда своим работникам и адекватно оплачивают их труд, поэтому желающих сменить место работы немного, тем более что гражданам, проживающим в Горном на постоянной основе, на «колесные» рассчитывать не приходится. Да и работа на стройке не очень привлекательная — тяжелая и опасная. Поэтому реальным способом решения кадровой проблемы остается спецконтингент и оргнабор, спецкомендатура и общежитие для спецконтингента. Эти вопросы без треста не решить.

Идея создания нового треста в структуре Главновосибирскстроя и передача этому тресту периферийных строительных организаций, расположенных в районных центрах области, давно будоражила умы руководителей городских трестов Главка. Уж очень усложняли им жизнь эти периферийные стройки — в Барабинске, Куйбышеве, Татарске, Чанах и др. Наконец, их долготерпение было вознаграждено: решение о создании областного треста «Новосибирскоблстрой» было

принято. Тресту передавались от новосибирских городских трестов восемь периферийных подразделений с их строящимися объектами, производственными базами и кадрами. Так как создание треста не было связано с ростом объемов строительства, а только с оптимизацией загрузки в виде перераспределения объемов, то и никаких средств на развитие собственной производственной базы трест не получил. Городские тресты, работая с крупными заказчиками, в течение многих лет создавали себе базы для подготовки производства, и новый трест выглядел на их фоне чрезвычайно бедно. Было и еще одно существенное преимущество у городских трестов: они в полной мере распоряжались всеми видами ресурсов своих подразделений и в нужное время могли сконцентрировать на любом объекте эти ресурсы. Трест Новосибирскоблстрой не мог себе

такого позволить — районные комитеты партии пресекали любые попытки отвлечения ресурсов с их подмандатных территорий. Работникам нового треста, включая руководство, предстояло не только освоить новый функционал, но и организовать в 1971 году работу в условиях крайне ограниченных возможностей, в первую очередь, из-за отсутствия производственной базы и высокой автономности подразделений.

Геннадий Иванович Иванов это понимал и с тревогой ожидал перемен и встречи с новым руководством.

БАЛАНСОВАЯ КОМИССИЯ. ИВАНОВ

1970 год, как и предыдущий, окончился для ПМК плохо. План по объему работ не был выполнен. По правилам, подведение итогов хозяйственно-финансовой деятельности предприятия проводилось вышестоящей организацией, силами так называемой балансовой комиссии, состоящей из ее же работников. Заседание балансовой комиссии оформлялось решением, где отмечались недоработки, ошибки, упущения проверяемой организации и рекомендовался алгоритм их устранения; также давалась оценка работы в целом и по отдельным службам. Нередко решения балансовой комиссии служили основанием для «укрепления кадров», т.е. для увольнения от должности руководителя, или главного инженера, или главного бухгалтера.

Балансовая комиссия Треста 30 наметила рассмотрение итогов работы ПМК-84 за прошедший год в первом квартале 1971 года — что как нельзя кстати пришлось ко времени передачи предприятия в состав нового треста. Это, с одной стороны, упрощало процедуру приема-передачи, с другой — требовало тщательной подготовки документов, т.е. высокой их достоверности.

В ожидании балансовой комиссии Геннадий Иванович Иванов испытывал тревогу. Комиссия, отмечая в отчетных документах ПМК неудовлетворительные показатели и производительности, могла представить эти результаты как следствие несостоятельности руководителя. Геннадий Ивановичу такого исхода событий не хотелось. На тот момент ему было 38 лет, у него жена и трое детей. Ему нравилось жить в Горном; здесь хороший климат, не то что в Казахстане, где он прежде работал; в бытовом отношении его и семью все устраивает: полноценная благоустроенная квартира в пятиэтажном доме, дети учатся, супруга трудоустроена. Хорошие возможности для охоты и рыбалки. Перспективы строительства в Горном — благоприятные...

...По мере приближения даты балансовой комиссии червь тревожного ожидания все сильнее гложет Иванова, не дает ему покоя.

Тем временем количество готовых фундаментов под колонны каркаса главного корпуса приросло настолько, что стало возможным пригласить субподрядчика — трест «Сибстальконструкция» на монтаж каркаса. Появление первых большепролетных секций главного корпуса из сборного железобетона оживило стройку и вдохновило даже скептиков. Но проблемные вопросы остались. Из-за отсутствия общежития размещение дополнительного спецконтингента было затруднительным, а грунтовая дорога в областной центр после дождей летом и метелей зимой становилась практически непроезжей, парализуя доставку материалов из Новосибирска. Иногда грузовику ГАЗ-63 с двумя ведущими мостами не хватало суток, чтобы преодолеть эти семьдесят километров. В такие дни из приемной ПМК, где

БЫЛОЕ И...

стоял коммутатор связи, то и дело запрашивали: «Заря, я Тайга, доложите о прибытии машин ГАЗ-63 и ЗИЛ-130...»

Настал день отчета ПМК перед балансовой комиссией Треста 30. Отчитывающуюся сторону представляли начальник ПМК, главный инженер, заместители начальника, начальники отделов. Члены балансовой комиссии — примерно в таком же наборе должностей работники аппарата треста. Члены комиссии были опытными, знающими людьми, прошедшими школу деловой жизни. Каждый из них мог задать такие вопросы по своему профилю деятельности, ответы на которые свидетельствовали бы о недоработках, ошибках, упущениях или прямой вине отчитывающихся — руководителя или его сотрудников. Эти ответы в нужной тональности находили отражение в решении комиссии и воспринимались как обвинительный приговор.

Однако увольнять Иванова от должности никто и не собирался. В этом не было никакого резона: даже если Иванов не устраивал руководство треста, ему с этим трестом уже не работать, и пусть другие, те, с кем ему предстоит работать, решают вопрос о его профпригодности. Но не отметить его роль в результатах работы ПМК работники треста не могли, иначе пришлось бы брать вину на себя.

Теперь Геннадий Ивановичу Иванову предстояло подготовить себя и коллектив управления к встрече с руководством нового треста; требовалось согласовать программу завершения года, защитить календарную потребность в ресурсах, найти решение острым вопросам. А их было немало. Руководители нового треста — управляющий трестом Иван Егорович Кем и главный инженер Аркадий Александрович Мурашин — начали знаком-

большого числа субподрядчиков в процесс строительства.

Однако главные проблемы — кадровый дефицит и сложности комплектная поставка материалов — по-прежнему ждали своего решения. К концу года в строительные и монтажные работы были вовлечены субподрядчики Сибстальконструкция, Сибпродмонтаж, Сибэлектромонтаж, Сибсантехмонтаж, что рассматривалось как признак выздоровления стройки.

СМЕЛЫЕ НАМЕРЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА

На 1972 год заказчик сформировал первый пусковой комплекс с завершением строительства и вводом в эксплуатацию в конце года половины (45 тыс. куб. м.) проектной мощности производства шпал. Для этого

чекскими и более предметными. От заказчика все чаще появлялись на стройке представители министерства. У генподрядчика — ПМК стала ощущаться нехватка не только рабочих, но и линейных руководителей — мастеров и прорабов.

Так, день за днем, в прошлое уходили с трудом преодолеваемые проблемы и приближался согласованный на министерском уровне срок ввода в эксплуатацию первой очереди строительства завода — 1973 год. Очевидно, ответственность «подросла» — от Главновосибирскстроя стройку стали навещать начальник Главка Павел Петрович Начаров и его первый заместитель Геральд Игоревич Рацкевич. Строилось общежитие для спецконтингента, что существенно могло ослабить кадровую проблему; управление Стройкомплект при Главке взяло на контроль поставку материальных ресурсов. Это были нужные, но запоздалые меры. Заказчик начал усиливать давление, рассылая по инстанциям письма о срыве подрядчиком сроков выполнения работ. Зачастили из Москвы комиссии от заказчика.

ЗАПОЗДАЛЫЙ ФИНИШ

Опасаясь ответственности, или получив задание от руководства, очередная московская комиссия от заказчика, заручившись звонком заместителя министра Промстройматериалов СССР М. Д. Воробиевского, настояла на совещании о готовности объектов пускового комплекса к вводу в эксплуатацию у начальника Главновосибирскстроя П. Начарова. Совещание состоялось в знаменательный для мировой истории и драматический для государства Чили день, когда произошел государственный переворот — 11 сентября 1973 года. Представителям заказчика надо было во что бы то ни стало получить протокол, из которого бы усматривалось, что объекты не готовы к вводу в эксплуатацию, и что это вина подрядчика. Но протокол отмечал и принципиальные задержки работ по вине заказчика в части изменений в документации и поставки оборудования. Соглашения не было достигнуто, и комиссия заказчика демонстративно покинула совещание.

...Объекты первой очереди строительства были введены только в четвертом квартале 1974 года. Этому предшествовало рассмотрение хода строительства в Москве, в Минстрое. Были предприняты меры, направленные на усиление темпов строительства, в том числе за счет «укрепления руководящих кадров». Вместо Иванова начальником ПМК назначили Семенова, руководителем дирекции строящегося завода вместо Кузнецова стал Веденеев, управляющим трестом (генподрядчиком) вместо Кема был назначен Заиграев, главным инженером треста — вместо Мурашина стал Полинкевич. Это была плата. Плата за ошибки, неисполненные обещания, неприятие своевременных мер; формально — за срыв сроков по вводу в эксплуатацию нужных стран основных фондов.

С 1975 года завод стал выпускать долгожданное железобетонные шпалы, а строители — готовить к вводу в эксплуатацию объекты второй очереди — мощности по производству напорных труб. С каждым кварталом предприятие наращивало объемы производства. Освоив технологии и нарастив производство, завод становился лидером по выпуску железобетонных изделий среди заводов ЖБИ Новосибирской области. Перед лицом новых, непростых задач, стоящих перед строителями завода, описанные события понемногу стирались в их памяти и теряли остроту...



Иванов начал свой доклад неуверенно, подбирая слова и делая паузы.

— Пожалуйста, громче! — вдохновила его Августа Ефимовна Меркель, начальник планового отдела треста. В руках она держала пояснительную записку ПМК и подчеркивала ручкой выбранные места. Когда Иванов назвал цифры сверхнормативных остатков материальных ценностей, главный бухгалтер треста оживился и попросил Иванова расшифровать эти остатки по номенклатуре и количеству. Эта расшифровка уже была ему известна из пояснительной записки, но надо было, чтобы это прозвучало сейчас из уст Иванова как свидетельство вопиющей бесхозяйственности, когда на расчетном счете ПМК нет денег на зарплату, а на складах трехкратные нормативные запасы. Реплики и вопросы членов комиссии о потерях рабочего времени из-за прогулов, о текучести кадров, опережающем росте зарплат в сравнении с выработкой, сбивали Иванова с намеченных им пояснений, оправданий и просьб. Вопросы были в основном адресованы ему, начальнику ПМК. И эти вопросы, как считал Геннадий Иванович, были заданы не для того чтобы по-настоящему разобраться в отчете, понять ситуацию, в конце концов, помочь, а с единственной целью поставить его в тупик, представить его неумелым, безответственным руководителем. Августа Ефимовна, которая активнее других предьявляла ему претензии, никогда не была в Горном, в ПМК. Ему стало обидно и жалко себя, и он с трудом сдерживался. На последний ее вопрос, какую бы оценку поставил он за результаты работы ПМК, дрогнувшим голосом Иванов ответил: «Не знаю...», и демонстративно вышел. Ситуацию он понял так, что его подталкивают написать заявление на увольнение. Заслушивать доклад главного инженера ПМК не стали, видимо, по той причине, что в отчетном периоде он проработал всего два месяца. Отчет главного бухгалтера вопросов не вызвал. Решением комиссии работу руководства ПМК за отчетный период признали неудовлетворительной.

НОВОЕ РУКОВОДСТВО. ВТОРОЙ СТАРТ

ство со встречи с заказчиком строительства завода СЖБ, что во многом могло прояснить текущую ситуацию на стройке и ее перспективы. Представлял заказчика в Горном Вячеслав Кузнецов — руководитель Дирекции строящегося завода. Выслушав его общую оценку работе подрядчика и отдельные претензии, новые руководители отметили для себя, что заказчик не управляет строительством, а обслуживает подрядчика: осуществляет технический надзор, приемку работ, предоставляет документацию, финансирует строительство. Подрядчика никто не принуждает к завершению работ на начатых объектах, ему позволяют приступать к работам на множестве объектов, распыляя ресурсы. Таким образом, в работы не вовлекаются субподрядчики, и в увеличивающихся объемах формируется незавершенное строительство.

Предложение руководителей треста Кузнецову переориентировать подрядчика на последовательную подготовку объектов вспомогательного назначения к завершению работ и передаче этих объектов заказчику не встретило понимания. Казалось бы, почему не завершить работы по устройству подъездных железнодорожных путей и сдать их заказчику в эксплуатацию? Это избавило бы ПМК от перевалки строительных материалов и конструкций на центральный складе, а заказчика — от перегрузки поступающего оборудования. И хорошо бы распространить такой подход на другие объекты: по замещению ненадежного временного электроснабжения на проектный вариант — от заводской подстанции, теплоснабжение по временной схеме (от стационарного паровоза) заместить проектным вариантом — от котельной. Это оказалось невозможным, так как дирекция (заказчик) не имела эксплуатационных служб и средств на их содержание. Знакомство руководителей треста с руководством и специалистами ПМК, реальной ситуацией на стройке, дало следующие результаты: в качестве требования — повышение производственной дисциплины и ответственности работников ПМК (заявки, отчеты, планы мероприятий), в качестве помощи — закрепление за ПМК главного инженера треста как куратора, и в качестве тактической цели — вовлечение как можно

должна быть обеспечена полная готовность производственной инфраструктуры — более полутора десятков объектов, среди которых котельная с паровыми котлами, автоматизированный прирельсовый склад цемента, компрессорная, трансформаторная подстанция и др. Все, в том числе и заказчик, понимали, что это выполнить нереально. Однако природа такой инициативы находилась в недрах обязательств Правительства СССР по контракту на поставку импортного оборудования для производства шпал, где определяющим фактором исполнения обязательств были сроки ввода оборудования в эксплуатацию. Это обстоятельство побудило участников строительства к более активным действиям. Не желая быть виновными, субподрядчики стали остро ставить вопрос перед трестом и Главком об отсутствии или недостаточности фронтов работ. Совещания «на месте» стали системати-

Послесловие

События пятидесятилетней давности могут быть интересны как опыт прошлого или как конкретный исторический материал. Однако следует учитывать, что нынешнее описание тех событий, даже будучи исторически достоверным, не в полной мере тождественно происходившим. Оно не может передать атмосферы того времени, характера отношений между участниками, мотивации их поведения и поступков, вследствие которых события происходили именно так. Метафизика Времени все события обращает в картину прошлого. Теперь мы видим их как сквозь матовое стекло. Утрачиваются свидетельства и свидетели, детали событий. Но прошлое всякий раз неумолимо притягивает нас желанием узнать — как это было...



Участник строительства Завода «Спецжелезобетона» в 1970–1974 гг. В должности главного инженера ПМК Виктор Бражн viktorgazeta@mail.ru

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Жилищное строительство в Новосибирской области в минувшем году поставило рекорд по объемам, и формирующиеся результаты первого полугодия обнадеживают. Однако нарастающий дефицит социальных объектов — главным образом, школ — уже стал причиной торможения ряда жилищных проектов. Как предотвратить падение строительства жилья из-за нехватки «социалки» — рассуждают и предлагают эксперты.

«По жилищному строительству 2023 год отмечен абсолютным рекордом за всю историю наблюдений: наш регион более 3 млн квадратных метров жилья, — напомнил министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков. — План 2024 года — 2,154 млн кв. метров, по состоянию на 1 июня объем введенного в НСО жилья превысил 1 млн квадратных метров, из которых порядка 0,6 млн кв. метров — МКД».

Чтобы не потерять темп, который и так после 1 июля подкосит подорожавшая ипотека, нужно решить проблему дефицита школ. В проекте бюджета НСО на 2024–2026 годы предусмотрено финансирование строительства 28 школ. Из них 21 школой занимается региональный Минстрой, 6 школ — на совести концессионеров, и 1 — в зоне ответственности Минсельхоза. «13 школ суммарно на 10900 мест запланировано построить в Новосибирске», — уточнил министр.

В данный момент одновременно находится в работе 22 образовательных объекта, из которых в 2024 году планируется ввести 6 школ и 2 детских сада («концессионные» школы в эти планы не входят). Кроме того, в конце мая подведомственным Минстрою учреждением — АО «АРЖС НСО» — объявлен конкурс на поиск подрядчика, который займется еще одной школой на 1100 мест в микрорайоне Ключевенный. «Начальная максимальная цена контракта — 1,9 млрд рублей», — сообщил Алексей Колмаков.

Тем не менее, школ пока сильно не хватает, и это уже привело к негативным последствиям.

«Начиная с четвертого квартала 2023 года, согласно позиции Прокуратуры Новосибирской области, в случае отсутствия в радиусе доступности объектов образования с наличием необходимого числа свободных (школьных) мест, и при отсутствии принятых мер (для создания таких мест) — разрешения на строительство МКД не выдаются. На сегодня из-за невыдачи РНС по упомянутым причинам приостановлена реализация проектов суммарно на 247 тысяч квадратных метров жилья, — рассказал Алексей Колмаков, выступая 5 июня на Расширенном заседании Регионального делового клуба строителей. — В целях преодоления этого торможения нужно активнее привлекать застройщиков к строительству объектов социальной инфраструктуры — путем заключения соглашений между муниципалитетами и застройщиками, внесения изменений в ПЗЗ для полного перевода жилищного строительства исключительно на схему КРТ, введения инфраструктурных сборов. Также в целях конкретизации нагрузки на бюджетные и внебюджетные источники полезной могла бы стать оптимизация нормативов градостроительного проектирования». Речь идет о корректировке расчета наполняемости школ исходя из количества жилья в радиусе доступности (предлагается увеличить этот радиус с нынешних 500 до 800 метров), а также о «легитимизации» двухсменного обучения («на этом мы настаиваем»). Кроме того, напряженность вокруг объектов образования помогло бы снизить внедрение принципа «60-процентной доступности». Он допускает строительство жилья при 60-процентном обеспечении школьными местами на момент ввода — с условием, что 100-процентное расчетное обеспечение будет достигнуто не позднее чем через три года после сдачи в эксплуатацию первого дома в ЖК. Данные предложения направлены на рассмотрение в Прокуратуру.

БЕЗ ПОДДЕРЖКИ БАНКОВ НЕ ОБОЙТИСЬ

Заместитель мэра — начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев сообщил, что с середины 2023 года новосибирские застройщики заключили с муниципалитетом ряд соглашений, предусматривающих внебюджетные вложения в социальную инфраструктуру суммарно на 2,5 млрд рублей. Комментируя действия надзорно-

го органа, Алексей Кондратьев указал, что запретительные шаги прокуратуры являются обоснованными: «У нас есть территории, где на школу 1100 мест приходится почти 3700 учащихся».

Для оперативного преодоления дефицита школьных мест на наиболее проблемных территориях, как напомнил Алексей Кондратьев, совместно с Минобразования уже определен перечень из 17 школ, строительство которых является первоочередной, «горячей» задачей. Часть из них застройщики в целях ускорения начнут строить за свой счет, но в дальнейшем эти объекты планируется выкупить за счет бюджетных средств.

«И сейчас вопрос банкам — как помочь застройщикам, берущимся за строительство школ, понимая, что школы являются довольно емкими в финансовом плане, под 2 млрд

ШКОЛЬНАЯ ОЗАБОЧЕННОСТЬ**Как преодолеть дефицит мест в образовательных учреждениях**

рублей каждая, строительство займет в среднем два года, а выкуп их начнется не ранее 2027 года. Нужно подумать, как «зашить» эти стройки в проектное финансирование», — обозначил задачу вице-мэр.

Директор ООО СК «ВИРА-Строй» Михаил Постников поддержал озвученную Алексеем Кондратьевым инициативу, предложив рассмотреть возможность полноценного включения в проектное финансирование объектов социальной инфраструктуры — с условием их последующего выкупа у застройщиков за счет средств региона и муниципалитета. Обязательства по выкупу зафиксированы соглашениями между органами местной власти и застройщиками.

Александр Солоп (до 17 июня 2024 г. — управляющий Югорским отделением ПАО «Сбербанк», после — управляющий Новосибирским отделением ПАО «Сбербанк», сменил на этом посту Николая Шилова) отмечает, что в предлагаемой схеме важно четко обозначить договорные обязательства региона или муниципалитета. «Если речь идет о соглашении, просто содержащем строку из госпрограммы, то ее мы не можем считать обязательством, — уточняет банкир. — Вот если указанные обязательства по трехстороннему договору войдут в трехлетний бюджетную роспись, тогда да, мы можем пойти на кредитование социальных объектов».

Алексей Кондратьев подчеркивает, что скоро основные объемы строительства в Новосибирске будут определять долгосрочные договоры КРТ, в рамках которых строительство и выкуп соцобъектов «уедет» далеко за 2030 год, а это значит, что ни о каком подтверждении обязательств «бюджетной росписью» не может быть и речи. Но обязательства подтверждаются твердым намерением и планами местных властей по-настоящему развивать территории — а такие планы есть. И если банки тоже хотят по-настоящему участвовать в развитии, то они войдут в соответствующие перспективные проекты. Более того, банкам следует готовиться к удорожанию строительства соцобъектов, которое с годами практически неизбежно.

Владелец Группы компаний «ВербаКапитал» Вадим Ильченко задается вопросом: стоит ли еще надеяться на концессию как на инструмент преодоления дефицита социальных объектов? По оценке Александра Солопа, крест на концессиях ставить не стоит, это «рабочий инструмент», и уже накоплен не только негативный, но и другой, позитивный опыт их использования, на котором можно без опаски основываться. Также Александр Солоп напомнил еще об одном инструменте для финансирования строительства школ и пр. — инфраструктурных облигациях от ДОМ.РФ. («Это более дешевые деньги»).

Вадим Ильченко предлагает использовать сбор с застройщиков на социальные объекты в качестве первого взноса от региона при исполнении обязательств по концессионным соглашениям. После этого следует считать финансовые обязательства застройщика исполненными, и вся дальнейшая работа по исполнению соглашения ведется двумя сторонами — банком и региональной властью. Кроме того, следует попробовать организовать выкуп школ госбюджетом после их строительства по цене фактических затрат — это поможет решить вечную проблему несоответствия этих затрат той смете, достоверность

ной основе. Однако ни одной частной школы не было построено: при наличии строчки в нацпроекте финансирование этой работы даже не предусматривалось».

Оценивая реальную потребность в школьных местах, бизнесмен говоëрит, что, исходя из статистических данных, реальный дефицит школьных мест в Новосибирске к 2024 г. составляет 60 тысяч. Чтобы закрыть реальные потребности, Новосибирск должен был еще несколько лет назад обеспечить стабильный ввод как минимум по 10 новых школ в год, на 1000 мест каждая.

По прогнозам предпринимателя, счастья нам не дожидаться и тогда, когда мы построим, наконец, столько школ, сколько надо — потому что к этому времени, как назло, начнется демографический спад, который опустошит школы, и они будут стоять без учеников.

Решить школьную проблему можно за счет частных школ, и именно здесь способом успешно «взлететь» концессии — но для этого инициатива концессии должна исходить «от учителя», от руководителя той самой частной школы. Кроме того, полезно было бы нормативно допустить устройство школ во встроено-пристроенных помещениях — как это сдела-

ли с детсадами, проблема дефицита которых в городе была успешно преодолена ранее.

Алексей Кондратьев уточнил, что дефицит мест в дошкольных учреждениях Новосибирск преодолел в основном благодаря активному новому строительству («мы построили в городе 70 новых детсадов»). Вице-мэр настаивает, что 17 школ на «горящих» участках можно построить быстро, и они способны по-настоящему спасти город, а видимость зашкаливающего дефицита школьных мест создается из-за устаревших, неактуальных в современной градостроительной ситуации методов расчета и регламентов. Для будущих школ готовы площадки на ЖК «Европейский берег» и «Весенний», к декабрю 10 проектов школ уже «будут с положительным заключением экспертизы».

Александр Солоп вслед за Александром Бойко высказал мнение о необходимости поддержания строительства частных школ, вспоминая позитивный опыт Казахстана. В Астане застройщики взяли перекрестить дефицит школ за счет строительства частных школ за свои средства. Вначале эти школы стали обременением, но постепенно дело получило развитие, под образовательный профиль было создано специальное подразделение, которое со временем начало приносить небольшую, но стабильную прибыль. Так были «убиты два зайца»: и простор для жилищной застройки вновь открылся, и новое направление бизнеса сформировалось.

ДЕТЕЙ — НА ПЕРЕСЧЕТ

Гендиректор АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области», депутат регионального Заксобрания Ашот Рафаелян, касаясь описанных Александром Бойко демографических трендов «на постоянное увеличение количества поступающих в школу детей», высказывает опасение, что сегодня региону не хватает актуальной, подробной и аналитически подготовленной статистики по данному направлению. Первый заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов также подчеркивает необходимость в точных демографических оценках и прогнозах, учитывающих все аспекты — и рождаемость, и миграцию. Дмитрий Тимонов солидарен с оценкой Алексея Кондратьева: вводить в Новосибирске каждый год по десять огромных школ не нужно, первоочередные 17 школ закроют проблему. «У нас на самом деле в среднем по городу заполняемость школ — 1,61 смены, — рассказал Дмитрий Тимонов. — И только примерно три десятка действительно переполнены под три смены». Таким образом, разгрузив упомянутые тридцать школ, область в целом решит вопрос.

Записал А. Русинов

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

Заказ от 25.06.2024.
Сдано в печать 25.06.2024
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода
из печати 28.06.2024.

ВЫДАЮЩИЕСЯ ЗОДЧИЕ НОВОСИБИРСКА

НИКОЛАЙ КУЗЬМИН: ЯВЛЕНИЕ ВО ВРЕМЕНИ

Автор лучших архитектурных творений 1930-х годов в Новосибирске верил в идеалы коммунизма и «вставлял палки в колеса» Андрею Крячкову

Сын рабочего-стеклодува из города Можга Вятской губернии (ныне в Удмуртии), Николай Сергеевич КУЗЬМИН (1905–1985) приехал в 1921 г. в Томск, поступил на рабфак Томского технологического института (ТТИ) и через год стал студентом строительного факультета. Учился долго, целых 7 лет, — не из-за лени, а потому что обнаружил хорошие способности проектировщика и параллельно работал в проектно бюро угледобывающего треста, вынужденно прерывая учебу.

Известно, что в студенческие годы он выполнил проект хлебозавода в Новосибирске и проект реконструкции здания для института «Гипрошахт» в Томске. Известно также, что еще в студенческие годы он стал активным членом ОСА — Объединения современных (т.е. авангардистских) архитекторов, а в 1928 году по приглашению идеолога конструктивизма М. Гинзбурга даже ездил в Москву с докладом о своей деятельности.

Фанатичный поклонник конструктивизма, он был в первой шеренге самых непримиримых томских борцов с «буржуазной архитектурной школой», уверенных в собственной профессиональной исключительности, которые объявили настоящую войну своим профессорам К.К. Лыгину и А.Д. Крячкову. В 1928 г. в журнале «Современная архитектура» была даже опубликована его статья, посвященная «обличению» Крячкова.

Главное же, чем он в те годы прославил своё имя, не только в России, но и за её пределами, — дипломный проект дома-коммуны для шахтеров Анжеро-Судженска, идеей которого была «научная организация быта» (НОб), разработанная самим автором. В грандиозном сооружении размерами 255x350 м, под одной крышей должны были жить коммуной 5 тысяч шахтёров, разделённых на 7



Кафедра архитектуры Сибстрина (1940-е гг.). 2-й слева Н.С. Кузьмин, 3-й слева В.С. Масленников, 4-й справа зав. кафедрой А.Д. Крячков

возрастных групп. Каждой группе предписывался свой «график жизни». Пробуждение начиналось по сигналу радиодина, далее отводилось 5 минут на утреннюю гимнастику, 10 минут на умывание, 5 минут на душ, 5 минут на одевание, 3 минуты на поход в столовую, 15 минут на завтрак и т.д.

В 1930-е годы нашумевший проект был подвергнут беспощадной критике за «экстремистские социальные идеи», однако автор был не виноват. Просто он искренне поверил в идеалы коммунизма, сформулированные классиками Марксом и Энгельсом. Ведь ещё в «Манифесте коммунистической партии» те писали о будущей жизни трудящихся общей коммуной, об уничтожении семьи (т.е. об общности жен, отлучении с младенчества детей от родителей и общественном их воспитании), о коллективном труде, о ликвидации денег, о равной оплате за труд одеждой и продуктами, об уничтожении старой культуры и морали и т.д., и т.д. Короче — о превращении общества в гигантскую казарму.

Вина 24-летнего Кузьмина состояла лишь в том, что он не предполагал (как и многие революционно настроенные люди, и не только молодые), что страна в культурном и нравственном отношении скоро свернет на старые рельсы, и семья уже станет не «пережитком буржуазного прошлого», а «ячейкой коммунистического общества». А поскольку Маркс с Энгельсом и Лениным останутся главными иконами на большевистском иконостасе, все стрелы будут пушены в Троцкого, и можно только порадоваться, что в 1937 году Кузьмину не припомнили его «троцкизм» 1929 года.

Ну, а Крячков в итоге окажется прав. Еще в 1927 г. он сказал о конструктивизме: «Это явление временное, наподобие последней моды — коротких женских юбок; через несколько лет от конструктивизма останется одно название, и лидеры СА («Современные архитекторы» — В.Г.) от него откажутся».

После получения диплома Николай Сергеевич работал в Томском филиале инсти-

тута «Гипрошахт», читал лекции в Сибстрине — строительном институте, созданном в 1930 г. на базе строительного факультета ТТИ, на кафедре своего идейного врага А.Д. Крячкова. После перевода Сибстрина в 1933 году в Новосибирск вместе с кафедрой он переехал в столицу Сибири. Кроме преподавательской работы (в 1940 г. он защитил кандидатскую диссертацию и стал доцентом), Кузьмин активно занимался и проектированием. Как у него складывались отношения с новосибирским «архитектором № 1», автору настоящего очерка неизвестно, но в 1947 году на чествовании Крячкова по случаю награждения того орденом Трудового Красного Знамени Кузьмин честно признался: «...Я всегда вставлял палки в колеса Андрею Дмитриевичу».

Всего по его проектам было построено 42 здания в разных городах, среди которых есть несколько известных в Новосибирске: учебный и профессорский корпус самого Сибстрина, Дом Соцземледелия, Морфологический корпус Новосибирского медицинского университета, жилой дом Облплана и др.

Все они построены в стиле так называемого постконструктивизма. По-житейски говоря, это уже не конструктивизм, но ещё и не классицизм. В нем сохраняется аскетизм конструктивизма, но уже присутствуют, хотя и скуповато, архитектурные детали — лопатки, пилястры, колонны, карнизы, пояса. Понять Н.С. Кузьмина и других архитекторов, получивших образование в 1920-е годы, можно. Они были воспитаны на авангардно-революционных идеях, и круто поменять свои творческие позиции удавалось не каждому.

Важно отметить, что творения Николая Сергеевича Кузьмина относятся к числу самых лучших архитектурных творений 1930-х годов в Новосибирске. Выполнены они с исключительным вкусом и, глядя на них, не возникает желания, даже у людей с тонким художественным чутьем, что-то изменить в них или дополнить. Ещё надо помнить, что он вырастил не одно поколение сибирских архитекторов — выпускников Сибстрина.

Валерий Габрусенко



Профессорский корпус Сибстрина (1933 г.). Фасад испорчен остеклением балконов. Это здание вместе с учебным корпусом Н.С. Кузьмин запроектировал ещё в Томске, и ко времени переезда Сибстрина в Новосибирск оба они были построены. В 1953-м г. был пристроен (по проекту других авторов) новый учебный корпус в стиле неоклассицизма, а старая часть стала его правым крылом. Фасад старой части был радикально изменен с целью гармонизации с новой частью, но, к сожалению, единства так и не получилось.



Дом Соцземледелия, открывающий перспективу Октябрьской магистрали (1936 г.). В 1941 г. здесь разместился эвакуированный из Ленинграда НИИ-39, ныне НИИИП — Научно-исследовательский институт измерительных приборов. Фасад несколько изменен (в худшую сторону) в 1952 г.



Морфологический корпус НГМУ на территории Горбольницы № 1 (1936 г.).



Жилой дом Облплана на Красном проспекте, 56 (1939 г.), памятник архитектуры. Фасад сильно испорчен остеклением балконов.

СОБЫТИЕ

«ЭТО ПОМОГАЕТ ПОВЕРИТЬ В СЕБЯ»

Мероприятие прошло при поддержке Национального объединения строителей и Минстроя Омской области. Организатором регионального этапа национального конкурса «Строймастер-2024» в Омской области выступила Саморегулируемая организация «Союз строителей Омской области». Площадку для конкурса предоставил Омский авиационный колледж им. Н. Е. Жуковского. В состязаниях приняли участие 14 конкурсантов, из которых 11 человек — работники региональных компаний и 3 — студенты колледжей.

«Конкурс «Строймастер» повышает престижность строительной профессии, в самом хорошем смысле популяризирует нашу строительную сферу, — говорит руководитель Департамента строительного комплекса Минстроя Омской области Евгений Корнев. — Конкурс имеет давнюю традицию. С 2011 года в нем участвуют мастера из нашего региона; за эти годы в Омской области региональные этапы проводились по разным номинациям, свои навыки в условиях профессионального состязания показывали сварщики, каменщики, штукатуры и другие специалисты. Был случай, когда победитель регионального этапа в Омской области в итоге победил и в общероссийском финале».

По традиции, сначала конкурсанты продемонстрировали свои знания теории, но главной и наиболее интересной стала проверка профессиональных навыков в практической части.

«Практическое задание разрабатывалось совместно с Национальным агентством контроля сварки (НАКС) и было достаточно сложным, а срок выполнения — ограниченным, — рассказывает преподаватель специальности «Сварочное производство Омского авиационного колледжа имени Н. Е. Жуковского Владимир Ваец. — За 28 минут конкурсант должен был показать навыки соединения металлических элементов в различных пространственных положениях, используя комбинированную сварку двух видов. Как правило, раньше на «Строймастере» конкурсным заданием предусматривался только один вид сварки (например, ручная дуговая). Тем не менее, конкурсанты справились неплохо. Причем, наравне с опытными рабочими, хорошие профессиональные навыки показали и студенты колледжей. Задание они выполнили не хуже по качеству, а по времени даже перегнали «старших».

В целом, высоко оценивает общий уровень подготовки участников и Евгений Кор-

В Омске состоялся региональный этап Всероссийского конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик»

нев. «Единственное, в какой-то мере проблемой стал жесткий лимит времени на выполнение задания. На мой взгляд, из-за данного ограничения некоторые участники разволновались и не сумели раскрыть весь свой потенциал», — добавляет глава Департамента строительства Минстроя Омской области.

Эксперты отмечают многие очевидные плюсы конкурса; среди прочего, он существенно повышает мотивацию, стимулирует живой интерес к работе у участников — это касается и действующих работников, и молодежи, которая еще только учится.

«Молодым он помогает по настоящему поверить в себя, в свои возможности, у них буквально глаза загораются, — делится впечатлениями Владимир Ваец. — Наш нынешний студент-победитель сначала боялся участвовать, зато потом почувствовал себя совсем иначе — на высоте!»

Владимир Ваец убежден: нужно, чтобы в конкурсе участвовало больше организационных работодателей, больше специальных учебных заведений. «Строймастер» помогает перевести их взаимодействие при решении кадрового вопроса на более эффективный и высокий уровень; руководители компаний живую знакомятся с кадровой сменой, лично видят, как качественно ведется подготовка специалистов,

которые уже совсем скоро придут трудиться к ним на предприятия. Это особенно важно сегодня, когда одновременно нарастают и кадровый дефицит, и требования к работникам (в частности, из-за необходимости решать комплекс проблем с импортозамещением, переходом на отечественное оборудование).

«Многие наши колледжи, к слову, сегодня могут показать очень серьезную, без преувеличения, новейшую материально-техническую базу — ее удалось существенно обновить за счет участия в проекте «Профессионалитет», — добавляет Владимир Ваец.

«Благодаря проекту «Профессионалитет» учебным заведениям удалось закупить самое современное оборудование, в том числе для высокоточной автоматизированной сварки, — подтверждает Евгений Корнев — Это помогает осуществлять подготовку специалистов с учетом всех реальных потребностей современных, хорошо оснащенных предприятий».

Руководитель Департамента строительного комплекса Минстроя Омской области выразил уверенность в большом будущем конкурса «Строймастер», которое, на его взгляд, окажется еще прекраснее, если вернуться в практику проведения «Строймастера» один, ранее существовавший промежуточный этап — на уровне федеральных округов.

«Это даст возможность регионам-соседям полноценно посоревноваться между собой, а также позволит попутно вовлечь в конкурс больше участников — мастеров, компаний-работодателей, специальных учебных заведений», — резюмирует Евгений Корнев.

Члены жюри омского регионального этапа конкурса, оценив умения мастеров применять современные сварочные технологии, соблюдать правила техники безопасности при производстве работ, по итогам состязания определили победителей.

В номинации «Лучший сварщик» финалистами стали:

- 1 место — Евгений Охрименко (АО «ОМУС-1», СРО Саморегулируемая организация «Союз строителей Омской области»);
- 2 место разделили с одинаковым количеством баллов — Максим Мешко (ООО «Нефтехимремонт», Саморегулируемая организация «Союз строителей Омской области») и Артем Пархомчук (ООО «ГК Стройбетон», СРО Саморегулируемая организация «Союз строителей Омской области»);
- 3 место — Максим Синчук (ООО «ЗМК Мост», Саморегулируемая организация «Союз строителей Омской области»).

- Среди студентов лучшими оказались:**
- 1 место — Владимир Гришаев (БПОУ «Омский авиационный колледж»);
 - 2 место — Николай Елизаров (БПОУ «Омский авиационный колледж»);
 - 3 место — Яков Саликов (БПОУ «Омский авиационный колледж»);

Напомним, конкурс профессионального мастерства «Строймастер» проводится в России с 2010 года по инициативе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). В общей сложности в конкурсе уже приняли участие более 11 тыс. человек. «Строймастер» включён в реестр государственных мероприятий, направленных на популяризацию рабочих профессий, повышение престижа квалифицированного труда, пропаганду достижений мастеров и передового опыта, а также внедрение новых технологий в строительстве.

Записал А. Русинюв

СОЦИУМ

**ОН НЕ НИЗОК, НЕ ВЫСОК
Россияне — о среднем классе и о себе**

6 из 10 россиян считают, что в России есть средний класс. В опросе сервиса по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob по заказу Коммерсант. Деньги участвовали 1600 представителей экономически активного населения из всех округов страны.

6 из 10 россиян считают, что в России есть средний класс. 37% к нему себя причисляют. Главные характеристики среднего класса, по мнению россиян, — уровень дохода (77% опрошенных), квартира в собственности (37%), высшее образование и профессия (по 24%). Средний уровень дохода представителя среднего класса — 150 тысяч рублей в месяц на человека.

Женщины чаще верят в существование среднего класса в России и чаще себя к нему причисляют. При этом они чаще мужчин называют основными характеристиками среднего класса наличие квартиры и должность. По мнению женщин, к среднему классу можно причислить тех, чей уровень дохода на 1 человека составляет в среднем 130 тысяч рублей в месяц, запросы мужчин — 170 тысяч рублей.

Россияне 35–44 лет говорят о существовании среднего класса и причисляют себя

к нему чаще тех, кто моложе, и тех, кто старше. Средний класс они чаще ассоциируют с особым мировоззрением и возможностью путешествовать за границу.

Каждый второй россиянин с зарплатой от 100 тысяч рублей в месяц считает, что в России есть средний класс. Атрибутами этой прослойки общества они чаще считают особое мировоззрение, высшее образование, наличие дома в собственности. Средний размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи представителя среднего класса, по их мнению, должен составлять 180 тысяч рублей в месяц.

Количество уверенных в существовании российского среднего класса и причисляющих себя к нему среди россиян с высшим и средним профессиональным образованием отличается незначительно. Однако выпускники вузов значительно чаще уверяли, что представитель среднего класса обязан иметь высшее образование и отдыхать за границей, а выпускники колледжей чаще считают, что нужно иметь профессию и хороший автомобиль.

Источник — SuperJob

На черную зарплату мужчины соглашаются чаще женщин

42% россиян не согласны на «серую» зарплату и работу без оформления с оплатой в конверте, 37% готовы рассмотреть такой вариант. Таковы данные опроса сервиса по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob, в котором приняли участие 1600 представителей экономически активного населения из всех округов страны.

С июля прошлого года число не согласных на «черные» и «серые» схемы превыша-

ет количество согласных. Мужчины в 1,5 раза чаще женщин готовы работать неофициально или полуофициально: 43% против 30%. Россияне в возрасте от 35 до 44 лет соглашаются на подобные условия чаще тех, кто моложе, и тех, кто старше (40%). Опрошенные с зарплатой до 50 тыс. р. готовы работать за «серую» или «черную» оплату чаще зарабатывающих больше (41%).

SuperJob

**ДЕНЕЖКУ В КОНВЕРТЕ
БРАТЬ НЕ ТОРОПИТЬСЯ****Неофициальная зарплата: информация к размышлению**

В условиях экономической нестабильности остро встает вопрос об официальном трудоустройстве и легальной заработной плате. Не секрет, что работодатели в случае снижения своей доходности стремятся уменьшить расходы. В первую очередь эта экономия затрагивает работников, когда работодатели хотят снизить налоговую нагрузку по заработной плате.

Одним из способов экономии на налогах является выдача серой заработной платы, зарплаты «в конвертах». Как напоминает Министр Новосибирской области, для работников серая зарплата содержит практически одни минусы. В их числе — нарушение социальных и трудовых прав граждан, низкие отчисления в пенсионный фонд, неоплачиваемые (малооплачиваемые) отпуска, минимальная оплата листов нетрудоспособности. Более того, при задержке неофициальной части заработной платы у работника нет шансов доказать этот факт в суде. Как показывает практика судебных разбирательств, суды редко встают на сторону истцов-работников. Кроме того, могут возникнуть проблемы при получении визы для выезда за границу или кредита.

Для работодателя неофициальная заработная плата также несет негативные последствия. В соответствии со статьей 419 ТК РФ работодатель привлекается не только к дисциплинарной, материальной ответственности, но и к административной, гражданско-правовой и уголовной.

Уклонение работодателем от оформления или неправильного оформления трудового договора, согласно ч. 4 ст. 5.27 КоАП РФ влечет за собой наложение административного штрафа:

- на должностных лиц — от 10000,0 руб. до 20000,0 руб.;
- на индивидуальных предпринимателей — от 5000,0 руб. до 10000 руб.;
- на юридических лиц — от 50000,0 руб. до 100000,0 руб.

А может случиться и история похуже: ведь в случае выплаты неофициальной заработной платы работодатель за неуплату налогов и страховых взносов на основании п. 1 ст. 199 УК РФ может быть привлечен и к уголовной ответственности.

За нарушения порядка выплаты зарплат в виде задержек или полной её невыплаты законодательством может предполагаться и несение уголовной ответственности в отдельных случаях (штраф, лишение права занимать определенные должности либо лишение свободы).

Выплачивая официальную заработную плату, работодатель получает стабильность, непятанную репутацию, отсутствие рисков, связанных с нарушением законодательства, эффективные взаимоотношения с работниками.

- Каждый работник имеет возможность:
- с помощью электронного сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» проконтролировать своего работодателя;
 - сообщить информацию о фактах неофициальной выплаты заработной платы через личный кабинет на сайтах Пенсионного фонда Российской Федерации и УФНС России;
 - направить письменное обращение о правомерности действий работодателя в адрес Государственной инспекции труда в Новосибирской области.

Министр Новосибирской области