



Газета для строителей, проектировщиков и работников стройиндустрии
Издается с 1997 года



АСОНО
Развивая строительство

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

СТАТИСТИКА

НЕРАВНОМЕРНЫЕ ИТОГИ

Жилищное строительство в Сибири и России: январь—март-2025

Как сообщает Новосибирскстат, за 1 квартал 2025 года на территории Сибирского федерального округа введено 3614,6 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, что составляет 124,8% к январю-марту 2024 г.

По абсолютному вводу жилья лидирующие позиции среди регионов Сибирского федерального округа продолжает занимать Новосибирская область. В январе — марте 2025 года на ее долю пришлось 24,2% всего введенного на территории округа жилья. За первый квартал 2025 г. в столице СФО организациями всех форм собственности и населением построено суммарно 10,3 тыс. квартир. Общая площадь введенных жилых помещений составила 876,7 тыс. кв. метров, что на 1,6% ниже уровня января — марта 2024 года.

По остальным регионам округа статистика зафиксировала следующие показатели ввода жилья.

Республика Алтай — 136,3 тыс. кв. метров (157,5% к показателям 1 кв.—2024, 3,8% от общего объема введенного в СФО жилья); Республика Тыва — 268,9 тыс. кв. метров (в 3,4 р. больше, чем в январе-марте 2024, 7,4% от общего объема в округе); Республика Хакасия — 212,6 тыс. кв. метров (156,9%, 5,9%), Алтайский край — 352,7 тыс. кв. метров (109,3%, 9,8%); Красноярский край — 491,7 тыс. кв. метров (146,2%, 13,6%); Иркутская область — 733,4 тыс. кв. метров



(147,9%, 20,3%); Кемеровская область — Кузбасс — 147,7 тыс. кв. метров (78,8%, 4,1%); Омская область — 332,5 тыс. кв. метров (131,5%, 9,2%); Томская область — 62,3 тыс. кв. метров (57,8%, 1,7%).

В целом по России за январь-март 2025 года введено 32,0 млн кв. метров жилья. Это на 8,9%, или на 2,6 млн кв. метров больше, чем

за аналогичный период 2024 года. Более ярко на федеральном уровне выделился последний месяц квартала: за март 2025 в стране сдали 10,6 млн кв. метров жилья (на 20,9%, или на 1,8 млн кв. метров больше, чем за аналогичный период 2024 года).

Основным драйвером роста выступили индивидуалы: за январь —

март 2025 года ввод многоквартирных домов застройщиками в России составил всего 7,3 млн кв. метров (22,9% от общего объема), что на 17,3%, или на 1,5 млн кв. метров меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

По материалам
Новосибирскстата, ЕРЗ

» **«ДЕРЕВЕНЬ В ГОРОДЕ — НА 10 ЛЕТ ВПЕРЕД»**
На коллегии Минстроя обсудили задачи КРТ

Стр. 4

» **ЗАСТРОЙЩИКИ, ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ И СПАСАЙТЕСЬ**
40 городов ограничили стройки из-за дефицита «социалки»

Стр. 6

» **ПРОИЗВОДСТВУ ЦЕМЕНТА — ЖЕСТКИЕ РАМКИ**
Состоялся семинар по стандартизации «хлеба стройки»

Стр. 7

» **ЛЮДИ, СПОСОБНЫЕ НА ВСЁ**
К чему готовиться выпускникам строительных вузов

Стр. 8

» **«МОКРЫЕ» ПРОЦЕССЫ В ДЕТАЛЯХ**
Что надо учесть при ремонте фасадов

Стр. 11



АКТУАЛЬНО

Эффективные инструменты привлечения покупателей, оптимизация бизнес-процессов и новые механизмы удержания клиентов стали главными темами конференции «Многоквартирное строительство: новые вызовы и перспективы». Застройщики Сибирского федерального округа собрались в Новосибирске 3 апреля, чтобы поделиться опытом работы в нынешних, как всегда, непростых экономических условиях.

«Ситуация в строительном комплексе сложилась крайне непростая, — отметил во вступительном слове вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко. — Большинство граждан фактически перекрыли возможности для приобретения жилья, и это не могло не привести к серьезным последствиям. К сожалению, сегодняшние инициативы по поддержке и расширению спроса, как правило, наталкиваются на непонимание со стороны Центрального банка РФ. Радует, что в этой ситуации наши девелоперы не теряют бодрости духа, ищут пути для стабилизации своей деятельности и для развития. При этом кто-то сокращает объемы выводимых на рынок проектов, а кто-то, наоборот, активно заходит на новые земельные участки, очевидно, готовясь к тому будущему скачку спроса, который неизбежно произойдет, как только на рынке появятся какие-то финансовые инструменты, помогающие людям приобре-

МНОГОКВАРТИРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Застройщики прошли «экономическую диагностику» и постарались найти рецепты от экономических болезней



тывать жилье (прежде всего, речь идет о повышении доступности ипотеки).

По оценке Максима Федорченко, самое главное, что в условиях жесткой конкуренции застройщики всё лучше понимают: сегодня пользуются спросом не просто «квадратные метры», а цельная, качественная, комфортная среда обитания. Создать такую среду способна

только комплексная застройка. Допустимо, если даже она окажется уплотненной; самое важное, чтобы в этой «уплотненности» граждане были обеспечены полноценным доступом к необходимой инфраструктуре и всем благам цивилизации.

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Ново-

сибирской области Наталья Ивчатова в своем выступлении показала существенное сокращение регистрации сделок с недвижимостью на первичном рынке (для сравнения: за первый квартал 2023 г. в регионе было зарегистрировано 7051 сделка, за первый квартал 2024—7921 сделка, за аналогичный период 2025 года — 4577 сделок).

Наталья Ивчатова напомнила, что с 1 марта 2025 года в России закреплен в федеральном законе принцип «Построил — оформи». «Теперь на застройщиков возложена обязанность в течение 30 дней с даты подписания передаточного акта зарегистрировать за участника долевого строительства право собственности; оплату госпошлины за регистрацию прав долевого строительства может произвести как застройщик, так и сам участник долевого строительства, — рассказала она. — И даже если договор долевого участия в отношении объекта не заключался (то есть объект еще не продан) — застройщик все равно должен зарегистрировать на него (свое) право не позднее чем через 6 месяцев после постановки многоквартирного жилого

дома на государственный кадастровый учет». Попутно нужно не забыть, что также с 1 марта 2025 всё взаимодействие Росреестра с юридическими лицами осуществляется исключительно в электронном виде.

Руководитель ЕРЗ.РФ Кирилл Холеник проанализировал некоторые важные аспекты рыночной ситуации в сфере строительства и продажи жилья. В частности, он отметил продолжающееся преобладание льготной ипотеки над рыночной (по состоянию на март 2025, на вторичном рынке доля рыночной ипотеки — всего лишь 13% от общего объема выданных кредитов, а на первичном и того меньше: 10%). При этом данный тренд стоит учитывать в контексте общего увеличения количества сделок в сфере жилой недвижимости, заключаемых вообще без ипотеки. Для сравнения: по состоянию на второе полугодие 2023 г. процент сделок без ипотеки не превышал 16,6% от общего объема, по состоянию на начало 2025 года — достиг 55%.

Окончание на стр. 2—3

АКТУАЛЬНО

Окончание. Начало на стр. 1

По информации Кирилла Холопика, регионом — лидером России по доле сделок без ипотеки стала Республика Карелия — здесь временно оставили банки без «ипотечного хлеба» участники 66 процентов сделок. На втором месте оказался Санкт-Петербург (64%), на третьем — Москва и Московская область (по 61%). Новосибирская область в этом необычном рейтинге заняла предпоследнее место (53%).

Важный и долговременный тренд — постепенное увеличение доли строящихся по ДДУ нежилых объектов: если в 2014 году она занимала не более 10 процентов, то к 2025 году достигла 35%. Руководитель ЕРЗ.РФ объяснил данную динамику ростом ввода машиномест, а в последнее время — еще и кладовок.

Характеризуя продажи квартир по ДДУ, Кирилл Холопик отметил, что во втором полугодии 2024 г. они упали до рекордно низкого уровня: в целом по России, примерно до 1500 квартир в день. Для сравнения: в 2023 году ежедневно продавалось порядка 2200 квар-

По состоянию на январь-2025 общероссийская сумма кредитных договоров по ПФ застройщиков составила 20,4 трлн рублей, ее покрытие средствами на счетах-эскроу — 75%. Вполне закономерно вместе с этим дисбалансом росла и средневзвешенная процентная ставка по ПФ для застройщиков: с 3,77% в 3-м квартале 2022 г. до 9,89% в январе 2025.

Внутри этого показателя стоит отметить возрастание объема долга с экономически точки непереносимой для застройщиков ставкой выше 20%; если в июле 2024 таких долгов было на 234 млрд рублей, то в январе 2025 — уже 815 млрд рублей. «Это очень много, и это именно цена тех проектов, где застройщикам приходится работать на грани нулевой рентабельности, и даже с убытком», — подчеркнул эксперт. В этих условиях предсказуемым стало рекордное замедление поступлений заявок на проектное финансирование и замедление вывода на рынок новых проектов жилищного строительства. По наблюдениям Кирилла Холопика, в первых рядах здесь оказалась столица Сибирского федерального округа.

46% опрошенных считают, что новостройки станут дорожать синхронно с инфляцией (в отдельно взятом Новосибирске так полагают 39%, в Красноярске — 53%).

Лишь 8% респондентов «в среднем по стране» рассчитывают, что новые квартиры станут дорожать медленнее, чем раскручивается инфляция (в Новосибирске и Красноярске таких людей — по 6%).

Надеются на остановку роста цен 9% (правда, в Новосибирске таких оптимистов побольше — 13%, в Красноярске — 8%). Полагают, что цены начнут снижаться, лишь 5% из «среднероссийских» участников опроса (Новосибирск — 6%, Красноярск — 4%). И наконец, наивно думают, будто цены «рухнут», — 1% респондентов (в Новосибирске — 2%, в Красноярске — 1%).

Еще одна ободряющая (и тоже отчасти неожиданная) новость: большинство опрошенных не склонны винить в постоянном повышении цен застройщиков, а возлагают всю вину за эту беду на банкиров.

При опросе 73% респондентов проявили осведомленность о возможности приобретения квартиры в рассрочку от застройщика,

В категории «Квартира», среди прочего, выяснилось, что на продажу недвижимости существенно влияет качество воды в квартире: этот критерий 48% респондентов назвали «важным», а 49% — «особенно важным». 59% людей обратят пристальное внимание на наличие «умных» систем защиты от протечек воды и газа. 64% опрошенных завораживает красивый вид из окна, и при его наличии они скорее склонятся к покупке. 56% нравятся высокие потолки, 54% не мыслят покупки квартиры без гардеробной.

Архитектурные достоинства жилого объекта выше ценят и больше обращают на них внимание жители городов, где хорошая архитектура — в дефиците. А, например, петербургская архитектура занимает мало — им хватает тех достижений мирового зодчества, которые уже есть в градостроительном контексте Северной столицы.

ИЕРАРХИЯ ПРОБЛЕМ

В заключение руководитель ЕРЗ обозначил первую двадцатку наиболее значимых проблем в деятельности застройщиков жи-

МНОГОКВАРТИРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

тир. «С 2025 года ожидается медленное восстановление продаж», — поостарался обнадежить застройщиков аналитик.

В целом структура источников финансирования покупки новостроек по ДДУ, согласно данным ЕРЗ, выглядит сегодня следующим образом: льготная ипотека — 45%, рыночная ипотека — 5%, полная оплата без ипотеки — 25%, рассрочка с последующим погашением конвертацией в ипотеку — 4,5%, рассрочка с последующим погашением от доходов, имущества, депозитов — 20,5%.

Официальных данных по рассрочкам от застройщиков нет, те сведения, которые удалось добыть ЕРЗ — результаты их собственных опросов.

Самым уязвимым звеном из плательщиков, по оценке Кирилла Холопика, являются те 4,5% граждан, которые рискованно ныряют в рассрочку от застройщика, не имея никаких иных ресурсов для ее погашения, кроме надежды на то, что когда подойдет срок расплаты, ставки по ипотеке упадут, и им удастся оперативно «перескочить» с рассрочки на банковский ипотечный кредит. Доля реализованного жилья в завершённых проектах (распроданность на момент ввода в эксплуатацию) в среднем по стране снизилась с 79% в первом квартале 2024 года до 74% — в конце 2024 года. Сама по себе тенденция снижения распроданности является негативной, но, в то же время, пока ее показатели не являются критическими для рынка, и банки сегодня готовы кредитовать и при такой расчетной распроданности на момент ввода.

«Согласно нашим опросам, проведенным среди застройщиков, готовое жилье сегодня продается почти в два раза хуже, чем строящееся жилье по ДДУ», — отметил Кирилл Холопик.

Говоря о результатах сопоставления встречных денежных потоков на счетах эскроу, Кирилл Холопика обозначил некоторую неравномерность, сложившуюся в конце 2024 и начале 2025 года. Так, за декабрь 2024 привлечение денег на счета эскроу, где аккумулируются средства российских покупателей новостроек, составил 478 млрд рублей, а расход (раскрытие счетов эскроу) за тот же месяц превысило триллион рублей. В январе 2025 привлечено на эскроу 302 млрд рублей, раскрыто — 423 млрд рублей.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: ДИСБАЛАНСЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ

Более тревожно выглядят данные ЦБ РФ о соотношении динамики портфеля проектного финансирования строительства жилья и накопленных на счетах эскроу за последние четыре года, с января 2021 по январь 2025. В первой половине этого срока суммы средств на счетах эскроу стабильно превышали суммы кредитных договоров по проектному финансированию (суммы получаемых банками от граждан средств постоянно были на 30–35 процентов больше тех сумм, на которые застройщикам предоставлялись кредиты). Затем, примерно с июня по ноябрь 2023 года, кривые, обозначающие динамику этих показателей, встретились и «шли рядом», а с начала 2024 года уверенно двинулись в разные стороны: суммы на эскроу поехали вниз, а суммы кредитных договоров ушли вверх.

Застройщики прошли «экономическую диагностику» и постарались найти рецепты от экономических болезней



«Мы видим, что Новосибирская область резко просела по выводу новых проектов уже в 2024 году, в отличие от всей России», — отметил Кирилл Холопик. — В результате разрыв между уровнем продаж квартир по ДДУ и договорам купли-продажи (ДКП) во втором полугодии 2024 года и выводом новых проектов оказался не такой большой, как в целом по России. Во втором полугодии 2024 года в регионе в среднем ежедневно продавалось 77 квартир и 84 квартиры выводилось, то есть образовывался совсем небольшой навес».

Касаясь темы цен на новостройки, которые упрямо растут — даже несмотря на снижение платежеспособного спроса, Кирилл Холопик указал, что данный рост во многом основан на вполне объективных причинах; одной из важнейших является рост стоимости СМР, в свою очередь, обусловленный ростом зарплат исполнителей этих работ.

ГРАЖДАНЕ ВСЁ ПОНИМАЮТ И НАДЕЮТСЯ НА РАССРОЧКУ

Со ссылкой на данные совместного социологического исследования ЕРЗ.РФ и KOROL-media, в ходе которого было опрошено 2000 респондентов из 20 крупных российских городов, Кирилл Холопик сообщил о некоторых важных для застройщиков настроениях и предпочтениях покупателей жилья.

Среди прочего, неожиданной и приятной новостью стал тот факт, что граждане в основной массе привыкли к сложившейся на рынке динамике цен на первичную недвижимость и не особо ждут снижения или, тем более, гипотетического «обвала» цен, который упорно прогнозируют и проповедуют некоторые аналитики и политики.

Так, оценивая перспективу изменения стоимости новостроек в горизонте ближайших 12 месяцев, 31% из опрошенных в среднем по городам РФ выразили уверенность, что их цена не просто продолжит рост, а будет расти быстрее общей инфляции (в Новосибирске приверженцев такой оценки — 34%, в Красноярске — 29%).

а 44% высказали готовность ей воспользоваться. 49% опрошенных при этом полагают, что первоначальный взнос при покупке в рассрочку не должен превышать 20% от стоимости жилья. На первоначальный взнос «не более 30%» готовы 26% участников опроса, а выложить сразу 40 или даже 50 процентов цены готовы лишь по 10 процентов респондентов.

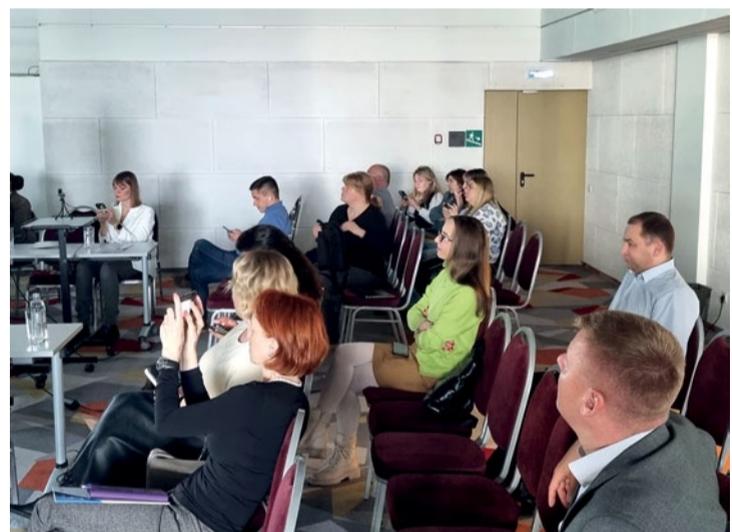
ЗАЛОГ УСПЕХА: ХОРОШАЯ ВОДА И ПОБОЛЬШЕ ЗЕЛЕНИ

Также в упомянутом совместном исследовании ЕРЗ.РФ и KOROL-media были подробно проанализированы те критерии, которыми сегодня руководствуется российский гражданин при выборе жилья для покупки.

В категории «Цена, застройщик, место» ярко проявили себя растущие «зеленые» запросы покупателей: в качестве «важных» критериев 70% опрошенных назвали «экология района» и наличие инфраструктуры для спокойного отдыха (парки, пешеходные зоны), для 35% не будет счастья без наличия рядом с домом водного объекта, а 24% хотя бы инфраструктуру для электромобиля.

Цивилизованные требования предъявляют любители животных, и их много: для 52% респондентов значимым пунктом выбора жилья является наличие или отсутствие инфраструктуры для выгула собак.

В категории «Двор, дом», помимо высокого качества лифтов, хорошего освещения и безопасности территории, без которых не мыслят покупку квартиры почти все, для 65% респондентов важным критерием стало «Озеленение и ландшафтный дизайн». Половина опрошенных желают, чтобы вход в подъезд был на уровне тротуара, 61%, возможно, пройдут мимо новостройки, если она не будет обладать современными, красивыми, просторными и хорошо освещенными входными группами. «Довольно неожиданным стало наличие большого числа людей, обращающих внимание на класс энергоэффективности дома — данный критерий отметили как «важный» 63%», — добавил Кирилл Холопик.



ль (названных самими предпринимателями) по состоянию на начало 2025 года.

1-е место — макроэкономическая нестабильность, усложняющая долгосрочное планирование.

2-е место — падение спроса на новостройки.

3-е место — сложность или высокая стоимость банковского кредитования девелоперского бизнеса.

4-е место — рост себестоимости.

5-е место — избыточная стоимость, сложность или длительность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

6-е место — дефицит кадров на стройке.

7-е место — частое изменение «правил игры» на рынке.

8-е место — потребительский экстремизм.

9-е место — дефицит управленческих кадров.

10-е место — несовершенство регионального и местного градостроительного регулирования (генпланов, ПЗЗ, НПП, правил благоустройства).

11-е место — избыточная сложность, длительность или стоимость местных административных процедур.

12-е место — низкая конкуренция среди проектировщиков.

13-е место — дефицит земельных участков для жилищного строительства.

14-е место — низкая конкуренция среди подрядчиков.

15-е место — несовершенство норм проектирования (сводов правил, ГОСТ, СанПин, правил пожарной безопасности и пр.).

16-е место — отсутствие должной замены стройматериалом и оборудованию поставщиков из недружественных стран.

17-е место — избыточные проверки контролирующих и надзорных органов.

18-е место — «иные проблемы».

19-е место — сложность процедур Росреестра (кадастрового учета, регистрации ДДУ и прав собственности).

20-е место — сложность заполнения и актуализации проектной декларации, недостатки взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства.

АКТУАЛЬНО

У ПОКУПАТЕЛЕЙ ПОДРОС «ИНДЕКС ТРЕВОЖНОСТИ»

Руководитель экспертного центра сервиса цифровой аналитики для девелоперов «ОБЪЕКТИВ.РФ» Ксения Чернецкая представила актуальные тренды рынка недвижимости в городах-миллионниках, таких как Новосибирск, Екатеринбург, Пермь и Челябинск. Среди ключевых тенденций она выделила замедление «инерционного» вывода новых проектов, насыщение локальных рынков, стагнацию текущей экспозиции, устойчивый рост средних цен за 1 кв. м на фоне применения застройщиками коммерческих субсидий, а также низкие показатели покупательской активности в начале 2025 года.

Специалист также отметила насыщение локальных рынков, сокращение доли ипотечных сделок в структуре продаж и ориентацию спроса на сегмент квартир площадью 30–40 квадратных метров, который занимает максимальную долю в структуре реализации. В то же время, отдельным трендом выделяется укрупнение среднего метража продаваемых квартир в большинстве городов.

Руководитель отдела земельного банка «Брусники» Борис Зырянов проанализировал ситуацию с комплексным развитием территорий в регионах присутствия его компании. Он констатировал, что реализация проектов КРТ сегодня проходит низкими темпами. В числе причин торможения — слабость финансовых моделей, сложное и политизированное согласование (отчасти обусловленное высокой ответственностью за планируемые изменения, ведь воплотить проект КРТ — это означает не просто построить жилье, а изменить уклад жизни целой территории), отсутствие «запаса прочности» в инфраструктуре. «Многие районы физически не готовы к комплексному освоению» — подчеркнул Борис Зырянов.

Вместе с тем, по его оценке, рынок КРТ сегодня находится на развилке между высокой степенью неопределенности, регуляторной и финансовой нагрузкой на застройщика, с одной стороны, и окном возможностей — с другой. КРТ — это работа, погружаясь в которую, нужно мыслить в логике долгосрочного инвестирования. Она требует обязательной подготовки мастер-плана с много-

вых вакансиях (отложили их открытие до лучших времен). Также мы пересматриваем договоры с подрядчиками (нужно обеспечить расчет стоимости услуг подрядчиков «от трудозатрат»), пропорционально росту себестоимости увеличиваем цены на квартиры». Важным шагом является включение в себестоимость платы банкам «за семейную ипотеку» или «комплексный продукт» Сбербанка («надо помнить, что, если продажи окажутся ниже затраченных средств по проекту, стоимость «комплексного продукта» прибавит 29%»).

С точки зрения Сергея Клепикова, чтобы предотвратить возникновение критической ситуации на рынке, срыва сроков ввода объектов, расторжения договоров КРТ, застройщикам, строительному рынку требуется поддержка государства. Существенными мерами поддержки могут стать освобождение «Семейной ипотеки» от дополнительных сборов, субсидирование процентных ставок, продление договоров аренды и договоров КРТ.

РЫНОК ЖИЛЬЯ НАЧИНАЕТ НАПОМИНАТЬ АВТОМОБИЛЬНЫЙ

Директор по маркетингу СГ «СМ СИТИ» Александр Васильев обратил внимание на особенности рынка Красноярска, где жилищный фонд, по его оценкам, почти на 45% состоит из квартир, построенных после 2000 года. И по факту получается, что «средний» современный красноярский покупатель чаще всего переезжает в новую квартиру не из старого советского панельного дома, а из относительно нового жилья.

«Заметная часть наших клиентов — это те, кто покупал жилье у нас же 7–10 лет назад», — рассказал Васильев. — Думаю, сейчас мы (застройщики) входим в своеобразную гонку, сравнимую с автомобильным рынком, когда ты продаешь машину, на которой еще можно долго ездить, но уже хочется новую модель. Поэтому наша нынешняя стратегия продаж опирается на то, что человеку, которому пришло время делать ремонт, становится интереснее (или проще) купить новую квартиру с лучшими характеристиками, которых он точно не добьется в имеющемся жилье».

Директор по продажам ГК «КПД-ГАЗСТРОЙ» Валерий Коваленко проанализировал структуру продаж в компании. По его сведениям, в первом квартале 2025 года ипотека заняла 87,3% от общего объема реализации; средняя площадь квартиры в Новосибирске, доступной по «Семейной ипотеке», составила 45,4 кв. м.

На полную оплату пришлось всего 9,3% продаж, а на рассрочку — лишь 3,4%.

«Покупатели, берущие квартиру в рассрочку, рассчитывают на будущее снижение ставки по рыночной ипотеке», — рассказал Валерий Коваленко. — Но из-за относительно короткого срока строительства (в среднем он составляет год и три месяца) многие не успевают накопить нужную сумму, и договоры приходится расторгать».

ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПОЙДЕТ НА ПОЛЬЗУ

Директор по продажам «Философт» Роман Чащин рассказал о преимуществах внедрения цифровых продуктов, которые позволяют девелоперам на 20% повысить скорость реализации проектов. Правильная организация этапов и прозрачный контроль соблюдения плана обеспечивают своевременное выполнение всех операций без задержек. Эффективность сотрудников повышается на 15% за счет исключения двойной работы и дублирования информации в разных системах. «Экономическая выгода при реализации объектов составляет 10% за счет четкого отслеживания бюджетов по принципу «план-факт» при реализации проекта, снижения себестоимости при закупке материалов и услуг», — сообщил Чащин.

Генеральный директор «Юникорн» (ТМ «Ujin») Светлана Перминова обратила внимание аудитории на новые рекомендации Минцифры РФ к региональным стандартам комфортного жилья и благоустройства. Помимо целого ряда изменений, они предусматривают внедрение smart-сервисов, мобильного приложения для жителей и единой платформы умного здания.

«Стандарт носит рекомендательный характер в регионах, но в проектах с государственным заказчиком его применение может стать обязательным», — пояснила Светлана Перминова. — Через два года эти требования могут появиться в проектах КРТ. Застройщикам стоит уже сегодня начинать внедрять smart-сервисы».

ДЕВЕЛОПЕРОВ ОСНОВАТЕЛЬНО НАГРАДИЛИ

В заключительной части конференции состоялось награждение девелоперов — амбассадоров экологичного строительства.

Как уже сообщалось ранее, ЕРЗ.РФ ввел классификацию новостроек по экологическим стандартам. Шкала экологичности жилья с классами от «А» до «Е» разработана, чтобы позволить покупателям делать осознанный выбор, а застройщикам — получать объективное подтверждение своих экологических инициатив.

Дипломы класса «В» — высшего из присвоенных (класс «А» не присвоен вообще ни одной из новостроек страны) получили сразу несколько расположенных в Новосибирской области жилых комплексов от девелопера «Брусника». Это: ЖК «Пшеница», ЖК «Квартал на Декабристов», ЖК «На Никитина», ЖК «Квартал Авиатор».

Дипломом класса «С» награжден расположенный в Омске ЖК «Квартал Драверта» (застройщик «Брусника»).

Класс «D» присвоен ЖК «Тайгинский парк» (Новосибирск, ГК «КПД-ГАЗСТРОЙ»).

Дипломы класса «Е» получили: ЖК «Солнечный бульвар» (Кемерово, Компания «Промстрой»), ЖК «Микрорайон Европейский берег», (Новосибирск, «Брусника»), ЖК «Мылзавод» (Новосибирск, «Брусника»).

Также в ходе конференции прошло награждение застройщиков Сибирского федерального округа — победителей и призеров в номинациях премии «ТОП ЖК-2025», а также лидеров по вводу жилья в 2024 году.

ГК «Новый город», Иркутск: 1-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Иркутской области, доступное жилье» — ЖК Авиатор;

- 1-е место по вводу жилья в Иркутской области.
- 3-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Кемеровской области» — ЖК «Панорама».

- 1-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области» — ЖК «Мылзавод»;
- 1-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Омской области» — ЖК «Квартал Драверта».

- 2-е место по вводу жилья в Новосибирской области — ГК «КПД-ГАЗСТРОЙ», Новосибирск.
- 2-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области» — ЖК «Тайгинский парк».

- 2-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области» — ЖК «Тайгинский парк».
- 3-е место по вводу жилья в Новосибирской области — Группа «Мета», Новосибирск.

- диплом финалиста конкурса ТОП ЖК-2025 в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области, доступное жилье», ЖК VESNA (Весна);
- 1-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Томской области» — ЖК «Квартал 1604».

- ГК «Томская ДСК», Томск —
- 3-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Томской области» — ЖК «Южные ворота»;
- 1-е место по вводу жилья в Томской области.

- ГК «Сибирские Звезды», Новосибирск —
- диплом финалиста конкурса ТОП ЖК-2025 в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Томской области» — ЖК RETROcity;
- 3-е место по вводу жилья в Томской области.

- «Жилищная инициатива», Барнаул —
- 1-е место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Алтайском крае» — ЖК Ёлочка;
- 3-е место по вводу жилья в Алтайском крае.

- ГК «ВИРА ГРУПП», Новосибирск — награждена дипломом за 3 место в номинации конкурса ТОП ЖК-2025 «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области, доступное жилье», ЖК GRANDO.

- ГК SKY Group, Новосибирск, — вручен диплом финалиста ТОП ЖК-2025 в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области, доступное жилье», ЖК Red Fox.

Записал А. Русиню
Использованы материалы Единого ресурса застройщиков



По оценке Ксении Чернецкой, максимально конкурентным в структуре предложения на первичном рынке жилья остается класс «Комфорт», и вполне закономерно он занимает основную долю в экспозиции у застройщиков (в Екатеринбурге — 73%, Новосибирске — 68,5%, Перми — 83%, Челябинске — 60%).

Приоритет по отделке в большинстве крупных городов отдан лотам «под чистовую отделку» — в сделках их доля занимает от 48% до 64%.

Несмотря на «разнонаправленную динамику» показателей спроса, в качестве наметившегося тренда Ксения Чернецкая отметила определенную стабилизацию спроса после июльского падения.

В то же время, эксперт обращает внимание на «индекс тревожности» покупателей, который неприятно подрос в начале 2025 года. «Индекс тревожности — это показатель, позволяющий оценить покупательские настроения на рынке первичной недвижимости и описывает конверсию из бронирований в реальные сделки», — пояснила эксперт. — В среднем за февраль 2025 года в городах-миллионниках индекс тревожности составил 38%: именно такой оказалась на данный период доля бронирований, которые не дошли до сделок. Стоит ли излишне тревожиться из-за растущего индекса тревожности — каждый решает сам, ведь вполне возможно, что данный тренд окажется недолговременным, «сезонным» (просто сегодня из-за высоких ипотечных ставок и необходимости рассчитывать разные финансовые схемы приобретения цикл сделок удлиняется).

ПРОДАВАЙТЕ ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ И УЧИТЕСЬ КРТ

Генеральный директор ГК «Восток Центр Иркутск» Михаил Сигал отметил, что в период высоких процентных ставок из-за снизившейся распроданности у многих застройщиков увеличилось остатков готовых квартир после ввода дома в эксплуатацию. Разумеется, их хочется поскорее продать.

«Мы в своей практике видим прямой интерес людей к приобретению квартир с ремонтом», — заметил девелопер. — Сегодня готовые квартиры стали инструментом для роста продаж. За март 2025 года продажи вариантов с отделкой в одном из наших жилых комплексов достигли 50%, в другом выросли до 77%».

функциональной моделью, тщательного выстраивания партнерских отношений и подготовки проектов «под ключ».

«Для девелопера КРТ — это вызов, требующий стратегического мышления, устойчивого капитала и навыков командной работы с городскими властями, жителями и финансовыми институтами», — подчеркнул Зырянов. По его оценке, если застройщику удастся проявить упомянутые качества, в долгосрочной перспективе его ждет успех на ниве проектов КРТ, поскольку настоящая комплексное развитие территории объективно повышает привлекательность продаваемого жилья и его рыночную цену.

ЗАТЯГИВАЕМ ПОЯСА, НАДЕЕМСЯ НА ГОСПОДДЕРЖКУ

Генеральный директор ГК «Атмосфера» Сергей Клепиков поделился опытом антикризисного управления, которое становится необходимым в связи с усилением объективных неблагоприятных факторов, среди которых одним из главных является резкое повышение себестоимости. Сергей Клепиков подробно показал рост себестоимости квадратного метра на примере объектов ГК «Атмосфера». Так, с 2023 по 2025 год в удельном выражении — на квадратный метр новостройки — себестоимость земельного ресурса удвоилась (было 5 тыс. руб. стало 10 тыс. руб.), цена СМР выросла на 31% (с 64148 руб. до 84272 руб.), инженерные сети и технические условия подорожали на 85% (с 3103 руб. до 5739 руб.), проектные работы прибавили 196% (было 1301 руб., стало 3845 руб.), содержание служб технического заказчика выросло на 22% (было 9805 руб., стало 11978 руб.), выплаты процентов по кредиту увеличились на 373% (с 2493 руб. до 11785 руб.). Результатом описанного выше повышения себестоимости квадратного метра становится общий экономический дисбаланс стройки, когда себестоимость начала превышать текущие рыночные цены квартир («текущая цена квадратного метра в комфорт-классе — 134 тыс. руб., а себестоимость — 146 тыс. руб. за кв. метр»).

«На фоне сложившейся на рынке неблагоприятной ситуации наша компания снижает постоянные затраты, жестче привязывает графики строительства к продажам», — поделился Сергей Клепиков. — Экономить приходится на многом: на обучении, на зарплатах, на но-

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА**«У НАС ДЕРЕВЕНЬ В ГОРОДЕ
ХВАТИТ НА ДЕСЯТЬ ЛЕТ ВПЕРЕД»****На коллегии Минстроя Новосибирской области обсудили главные задачи комплексного развития**

В Большом зале Правительства Новосибирской области состоялось заседание коллегии Министерства строительства НСО с участием губернатора Новосибирской области Андрея Травникова, вице-губернатора Романа Теленчинова, мэра Новосибирска Максима Кудрявцева, министра строительства Дмитрия Богомолова, заместителя мэра — начальника Департамента строительства и архитектуры Новосибирска Евгения Улитко.

В ходе коллегии были подведены краткие итоги работы регионального строительного комплекса в 2024 году и обозначены основные задачи на текущий год.

С докладами и сообщениями выступили министр строительства НСО Дмитрий Богомолов, директор ГКУ НСО «Управление капитального строительства» Александр Колмаков, директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза» Алишер Касимов, генеральный директор АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» Ашот Рафаелян, генеральный директор ГК «Сибмонтажспецстрой» Анатолий Павлов, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Бирюкова.

По информации Дмитрия Богомолова, одним из важнейших направлений в работе регионального Минстроя стало строительство объектов социальной инфраструктуры. За 2024 год финансирование строительной программы по этому направлению составило 19,9 млрд рублей (для сравнения: 2023 г. — 18,2 млрд 2022—19,94 млрд 2021—12,32 млрд рублей).

В течение 2024 г. на территории НСО ввели в эксплуатацию 54 социальных объекта, в том числе 15 объектов здравоохранения, 5 — образования, 4 — культуры, 1 спортивный объект, 29 МКД для служебного использования и для детей-сирот (суммарно 278 квартир).

Большая работа ведется по созданию объектов образования на внебюджетные средства (за деньги застройщиков). В число объектов, строящихся по такой схеме, по сведениям министра, вошли 12 детсадов общей вместимостью более 2 тыс. мест, и 5 школ в общей сложности на 4425 мест. Суммарная стоимость этих объектов — 14,2 млрд рублей.

Итогом жилищного строительства в 2024 году стал ввод в эксплуатацию 2 млн 630 тыс. кв. метров жилья, из которых 945 тыс. кв. метров (34%) — объекты индивидуального жилищного строительства; для сравнения, в 2023 г.: 3 млн 16 тыс. кв. метров, т.ч. 899 тыс. кв. м — ИЖС (30% от общего объема).

За 2024 год застройщики получили разрешения на строительство жилья суммарно на 1 млн 427 кв. метров (на 5 процентов больше 2023 г.). Общий задел строящихся жилых помещений, согласно полученным на сегодняшний день РНС, в Новосибирской области составляет 4 млн 485 тыс. кв. м. Если всё пойдет по плану, из этой суммы 1 млн 568 тыс. кв. метров квадратных метров должны войти в эксплуатацию в текущем году, 1 млн 601 тыс. кв. м — в 2026 году, 722 тыс. кв. м — в 2027 году, 303 тыс. кв. м — в 2028 г., оставшиеся 291 тыс. кв. м — после 2028 года.

В течение первых месяцев 2025 года застройщики получают новые РНС с трудом — это связано, среди прочего, со сложностями при обеспечении жилой застройки расчетным количеством мест в школах и детсадах.

Пока не внушает оптимизма динамика зарегистрированных в НСО договоров долевого участия в строительстве; за второе полугодие 2024 их число составило 1854 (для сравнения: за аналогичный период 2022 г. — 3781, 2021 г. — 4324). Снижение покупательной активности связано, в первую очередь, с рез-

ко подорожавшей ипотекой и уходом с рынка части льготных программ с государственным субсидированием процентной ставки.

**СОХРАНИТЬ ТЕМПЫ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

В этих условиях особое значение обретает разработка мер по сохранению темпов жилищного строительства — с преобладающим освоением площадок в рамках проектов КРТ, оптимизацией проектно-сметной документации на строительство социальных объектов, дальнейшей цифровизацией отрасли и преодолением кадрового голода.

Эффективно помогать решению этих задач призван Общественный совет при Минстрое НСО, об актуальных направлениях работы которого рассказала **генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Мария Бирюкова.**

Она напомнила, что в 2024 году был сформирован новый состав Общественного Совета; его **председателем стал президент СРО АСОНО, вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко, заместителем председателя — директор Союза «Гильдия проектировщиков Сибири» Александр Панов.**

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ
СОВЕТ ПРИ МИНСТРОЕ:
СОТРУДНИЧЕСТВО СО СРО**

Среди обсуждаемых на заседаниях Общественного совета тем важное место занимает сотрудничество с саморегулируемыми организациями в сфере строительства и проектирования.

По информации Марии Бирюковой, в настоящее время ведется работа с Минстроем и УКСом Новосибирской области по корректировке договоров подряда для обеспечения эффективного взаимодействия заказчика и подрядчика в процессе выполнения работ, что должно привести к сдаче объектов с более высоким качеством строительства и в срок. Уже подготовлено к подписанию соглашение СРО с УКСом, готовится регламент взаимодействия.

Ведется также работа по повышению уровня ответственности строительного контроля. Если ранее строительный контроль

выполняли в основном организации с высоким уровнем ответственности, то теперь совокупный размер (уровня ответственности организаций, берущихся за строительный контроль), будет рассчитываться исходя из суммарной стоимости договоров СМР контролируемых объектов.

Еще одна инициатива — синхронизировать деятельность региональных СРО, чтобы все саморегулируемые организации области применяли к членским организациям единые требования и использовали общие методы контроля исполнения контрактов.

«Контроль строительства по государственным и муниципальным контрактам планируется вести совместно с заказчиком, в том числе с выездами на значимые объекты», — разъяснила Мария Бирюкова.

В целях повышения цифровых компетенций подрядчиков на базе АСОНО создан Центр компетенций для подрядных организаций, работающих с государственными и муниципальными заказчиками. С участием центра компетенций подрядные организации делают первые шаги по взаимодействию с Информационной системой управления проектами (ИСУП), обучаются работе в системе, получают техническую поддержку при ведении исполнительной документации в электронном виде. Процесс проходит при тесном сотрудничестве с Министерством строительства Новосибирской области, представителями заказчиков. Также Центром компетенций реализуется пилотный проект, позволяющий через указанную систему согласовывать проектную документацию в электронном виде с Государственной экспертизой.

«Эта важная работа также поддержана Общественным советом», — сообщила Мария Бирюкова. — В качестве замечания хочу отметить, что, к сожалению, многие муниципальные заказчики по-прежнему не включают в контракты требования о ведении цифровой модели объекта и передаче данных в ИСУП. Это препятствует цифровизации строительства, снижает прозрачность проводимых работ и ухудшает контроль качества. Для муниципальных заказчиков, как для и государственных, необходимо установить обязательность ведения инфомоделей».

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО
НОРМИРОВАНИЮ
СОЦИАЛЬНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Как проинформировала генеральный директор АСОНО, одно из заседаний Общественного совета было посвящено доработке предложений по нормированию социальной и транспортной инфраструктуры, а также по контролю архитектурно-градостроительного облика. Большинство из них посвящены повышению эффективности участия застройщиков в создании инфраструктуры. В частности, предлагается закрепить формы и объемы участия застройщиков в создании объектов школьного и дошкольного образования (сегодняшняя практика заключения соглашений о взносах с квадратного метра жилья нуждается в дополнительной регламентации), сократить нормативные площади школьных участков на 20–40 процентов, определить условия принятия в рас-

чет обеспеченности школьными и дошкольными местами частных учреждений образования (они не могут быть равны условиям государственных школ, так как частные школы не являются общедоступными), разработать нормативы для формирования единых школьных микрорайонов, расположенных совместно на территории Новосибирска и Новосибирской агломерации. Кроме этого, предложено увеличить нормативные радиусы доступности объектов образования, закрепить возможность уменьшения нормативного показателя обеспеченности машино-местами на 25 процентов для жилой и деловой застройки в зонах пешеходной доступности от станций метро, сократить требуемое количество машино-мест для личного транспорта в зонах смешанной жилищно-деловой застройки — с учетом маятникового, непостоянного характера их использования.

При участии Общественного совета организуются важные отраслевые мероприятия — о них также рассказала Мария Бирюкова. Среди таких мероприятий — Конкурс на лучшую строительную площадку Новосибирской области, Дни архитектуры в Новосибирске и т.п. В 2025 году участники Общественного совета, как и прошедшем 2024-м, приняли активное участие в форуме «Стратегии ускорения темпов строительства» в рамках Сибирской строительной недели. Ведется взаимодействие с Ассамблеей Общественных советов под руководством главы Общественного Совета при Минстрое РФ Сергея Степашина; в частности, в рамках упомянутого форума организована работа площадки «Я — строитель будущего!». *(Примечательно, что в ходе состоявшегося 25 марта при участии министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина заседания Общественного совета при Минстрое РФ президенту АСОНО, вице-президенту Российского Союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе, координатору НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО Максиму Федорченко была вручена благодарность Общественного совета при Минстрое России — за оказание содействия в организации мероприятий инициативного проекта «Я — строитель будущего!» в рамках выставки «Сибирская строительная неделя» 11–14 февраля 2025 года).*

Большее перспективой открывает сотрудничество с профильной комиссией Общественной палаты НСО.

«И особо хотелось бы отметить высокий уровень взаимодействия с Министерством строительства Новосибирской области, который позволяет Общественному совету трудиться эффективно и содержательно», — подчеркнула в заключение Мария Бирюкова.

**ПРОБЛЕМЫ КРТ: ТОЧКА
ЗРЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА**

Анатолий Павлов в своем выступлении обобщил те проблемы КРТ, которые видят со своей точки зрения региональные застройщики. Он напомнил, что КРТ — механизм, нацеленный на создание полноценного городского пространства, с комфортным жильем, обеспеченным всеми видами необходимой инфраструктуры, а в основе федерального закона о КРТ лежит закон о реновации го-

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА



рода Москвы. Описывая ситуацию в Новосибирске, он назвал главную градостроительную проблему столицы СФО: это дисбаланс жилой и инфраструктурной застройки, обусловленный массовой эвакуацией людей и предприятий с запада СССР в начале Великой Отечественной войны. В то тяжелое время у властей не было возможности тщательно продумывать размещение жилья, дорог, заводов: стремились сделать побыстрее, чтобы заводы как можно скорее заработали и дали продукцию. Огромные массивы старого ИЖС («частного сектора») в центральной части Новосибирска, неудобно расположенные многоквартирные бараки — во многом наследие тех лет. В идеале, механизм КРТ должен был способствовать превращению этих депрессивных районов, занимающих ныне около 1000 га, в комфортную городскую среду, отвечающую всем современным требованиям.

«Органами местного самоуправления должны с определенной частотой проводиться аукционы по участкам, «накрытым» постановлениями о КРТ, которых сегодня у нас в городе — без малого 200 штук, — указал Анатолий Павлов. — Но, к сожалению, этого не происходит. И можно по пальцам пересчитать, сколько за уже четыре года существования закона о КРТ в Новосибирске состоялось таких аукционов».

По оценке гендиректора ООО «Сибмон-тажспецстрой», в числе причин затянувшегося «аукционного затишья» — отсутствие тщательного аудита и необходимой подготовки перспективных площадок комплексного развития. «Предварительно должны быть проработаны показатели инфраструктурной обеспеченности каждого участка, чтобы инвесторы могли принять на себя конкретные обязательства по формированию инфраструктуры, должен быть подготовлен детальный мастер-план, учитывающий реальные перспективы инфраструктурного строительства, а также другие важные факторы, от этажности зданий до особенностей инсоляции, просчитана финансово-экономическая модель проекта, — подчеркнул Анатолий Павлов. — Также необходимо произвести оценку объектов недвижимости, подлежащих изъятию в рамках реализации проекта КРТ. И только после этого территория должна выставляться на торги — по инициативе органов местного самоуправления».

По мысли Анатолия Павлова, если действовать в таком порядке, перспективы освоения комплексных площадок прояснятся, и дело пойдет в нужном направлении.

«Пока договоры КРТ подписываются с единственной целью: закрепить обязательства застройщика по созданию объектов социальной инфраструктуры, — отметил Анатолий Павлов. — Сегодня это требование у нас

закреплено в Правилах землепользования и застройки: получить разрешение на строительство можно только через подписание договора о КРТ. План прекрасный, но что мы имеем в реальности? В реальности мы имеем договоры о КРТ по инициативе правообладателя, решающие лишь малую часть задач развития из тех, которые они, в теории, должны были бы решать. Следует отметить, что заседания комиссии, рассматривающей предложения застройщиков о КРТ, проходят крайне нерегулярно. Приходится тратить много времени на ожидание рассмотрения инициатив застройщиков, на ожидание согласования юристами мэрии — и это ожидание может длиться месяцами! Застройщики ждут, попутно «обслуживая» банковские кредиты, полученные под очень высокие проценты; между тем, по факту здесь речь идет об уже согласованном ранее со всеми необходимыми структурами решении, которая комиссия должна просто утвердить. Кстати, пользуясь случаем, хочу добавить, что также считаю излишними комиссии по межведомственной территории и проектам планировок — все замечания вполне можно передавать нам в рабочем порядке, без специальных заседаний».

Чтобы резко сократить дорогостоящее и губительное для бизнеса застройщиков ожидание решений по предложениям о КРТ, Департамент строительства и архитектуры мэрии Новосибирска необходимо доукомплектовать «человеческим ресурсом» соответствующей специализации, считает бизнесмен. При имеющейся низкой кадровой обеспеченности у Департамента нет возможности оперативно заниматься даже проектами КРТ по инициативе правообладателя, подчеркнул Анатолий Павлов, и тем более Департамент физически не сумеет нормально проработать проекты КРТ по инициативе органа местного самоуправления.

«Пока что мы видим, что прекрасный механизм комплексного развития городов превратился в механизм дополнительного контроля застройщиков при решении вопросов социальной инфраструктуры, — констатировал Анатолий Павлов. — Считаю, что наша общая задача — сделать город комфортнее для жителей. Для этого требуется немного. Нужно наладить взаимодействие власти и застройщиков. Возможно, нам всем стоит активнее привлекать к решению проблем (КРТ) Министерство строительства Новосибирской области».

Без поддержки власти застройщикам трудно обойтись и на таком важном этапе КРТ, как выкуп площадок под социальную инфраструктуру у владельцев объектов ИЖС. По опыту Анатолия Павлова, многие граждане, узнав, что их земля нужна городу под «социалку», стремятся использо-

вать этот удачный случай на полную катушку и выручить за нее максимальные деньги «Цена доходит до 10 миллионов за сотку, то есть за гектар — уже миллиард», — сообщил предприниматель. Чтобы привести это альное ценообразование в разумные рамки, Анатолий Павлов предложил застройщикам выкупать участки не напрямую у физических лиц, а делать это через мэрию и регионального оператора КРТ, объединив финансы застройщиков и полномочия власти для изъятия участков по сбалансированной, а не завышенной стоимости.

«ЗАПУСКАТЬ КРТ НА СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДКИ — НЕПОЗВОЛИТЕЛЬНАЯ РОСКОШЬ»

Ашот Рафаелян рассказал о приоритетных площадках КРТ, где оператором комплексного развития выступает АО «АРЖС» — это КРТ незастроенных территорий в устье реки Иня на Бердском шоссе, «Клюквенный», «Смарт-Сити». На этих площадках всю инфраструктурную подготовку берет на себя Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области.

Ашот Рафаелян считает, что роль АРЖС в КРТ на упомянутых приоритетных площадках трудно переоценить. «Так, еще немногим более двух лет назад никто из застройщиков не хотел участвовать в проекте «Клюквенный», говорили: «Да там чистое поле, ничего не получится». Сегодня мы создаем всё необходимое: дороги, инженерные сети, школы и детские сады, поликлиники, которые появятся в микрорайоне, — рассказал Ашот Рафаелян. — При этом бюджет финансирует около 40 процентов всех расходов на инфраструктуру, остальные 60 процентов затрат несет АО «АРЖС НСО» за свой счет. И застройщики начали проявлять интерес. Потому что здесь, в «Клюквенном», реализован принцип государственного подхода. Мы строим дороги, проектируем и строим социальную инфраструктуру. Более того — мы реализуем землю под застройку на понятных и прозрачных условиях. Все, что требуется от застройщика, — это пройти все конкурсные процедуры и приступить к строительству жилья по своим проектам. Тем самым обеспечив себя работой на ближайшие 5–10 лет вперед».

Губернатор Новосибирской области Андрей Травников, продолжая тему Ашота Рафаеляна и отвечая на выступление Анатолия Павлова, попросил уточнить: а будут ли застройщики активно претендовать на КРТ депрессивных застроенных территорий, «выстроится ли очередь» за такими проектами?

«Чтобы была очередь за товаром, нужен сам товар», — пояснил Анатолий Павлов, дав понять, что в данном случае под «товаром» однозначно подразумевается подготовленный аукцион на КРТ.

«Получается, мы сами себя лишаем доходов и развития, если не объявляем подготовленные аукционы на КРТ депрессивных территорий, — сделал вывод губернатор. — Полностью согласен с Павловым».

Андрей Травников напомнил: программу КРТ ждали как манну небесную не только Новосибирская область, но и многие другие российские регионы — в первую очередь, именно как инструмент для решения задач реновации неблагоустроенных застроенных территорий. «И конечно, в этих условиях пускать КРТ на свободные площадки — мне кажется, непозволительная роскошь, — отметил губернатор. — Кто пойдет заниматься районами, где требуется расселение, если есть подготовленные свободные площадки под КРТ незастроенных территорий? Поэтому, если от Ключевского мы не можем отказаться — там есть обязательства перед федеральным центром, и по «Смарт-Сити» работы тоже не должны приостанавливаться, поскольку там КРТ решает целый ряд задач, то проект на Бердском шоссе точно не надо форсировать; у нас имеющихся «деревень» внутри города хватит на десятилетия вперед».

ПОДРЯДЧИКАМ — «ВЕЧНО ОБИЖЕННЫМ И СТРАДАЮЩИМ»

Также губернатор в своем заключительном слове призвал ужесточить требования к подрядчикам работ на объектах государственного и муниципального бюджета — как со стороны непосредственно представителей заказчика, так и со стороны профильных саморегулируемых организаций, в которых состоят компании — исполнители.

«В последние годы я стараюсь больше требовать с заказчика, обоснованно полагая, что начинать надо с исправления своих ошибок, то есть ошибок (государственного и муниципального заказчика) на старте государственных проектов. Но, вместе с тем, на этом фоне у нас некоторые подрядчики заняли удобную позицию «вечно обиженных и вечно страдающих». То у них земельный участок не так подобран, то проектная документация плохая, то им авансов не хватает, и так далее», — отметил губернатор.

На его взгляд, с таким капризным поведением пора кончать, и это вполне достижимо, поскольку у руководства компаний, собирающихся выходить на конкурсы по выбору подрядчиков на государственные и муниципальные объекты, есть все возможности для предварительного детального и всестороннего изучения исходной информации по будущему объекту: конкурсных документов, проектно-сметной документации. «Там сразу можно увидеть и те моменты, на которых можно «заработать жирок», и то, что нужно исправить, — пояснил Андрей Травников. — А изучив и проанализировав, еще до выхода на конкурс сделать выбор: участвовать ли в нем, или сразу отказаться от этой работы в принципе, поскольку ее условия для компании по тем или иным пунктам неприемлемы. Но если в здравом уме и ясной памяти взялся за работу, подписал контракт — надо выполнять свои обязательства».

И еще одна важная задача, стоящая сегодня перед региональным строительным комплексом — на фоне подорожавших кредитов и дефицита финансирования не допустить возникновения новых проблемных объектов жилищного строительства, отметил Андрей Травников.

Подготовил Александр Русинев

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

НОРМАТИВЫ — В СИСТЕМУ

Утверждены основные принципы и правила формирования СНД в строительстве

Согласно системе, к нормативным документам (НД) относятся в том числе документы по стандартизации, включая: национальные стандарты, в том числе межгосударственные, применяемые на территории РФ в качестве национальных; своды правил, стандарты организаций.

Указанные документы обеспечивают согласованность процессов проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений, способствуя повышению качества и безопасности строительных работ. Основ-

ная цель СНД в строительстве — упорядочивание совокупности взаимосвязанных НД путем установления единых принципов формирования, построения и изложения положений.

Система нормативных документов в строительстве формируется из трех комплексов: «Основные положения»; «Правила проектирования (и других строительных процессов)»; «Методические указания».

При этом положения НД в строительстве классифицируются по следующим видам:

требования; правила; методические положения, а также иные положения информационного характера.

Положения НД, включаемых в систему, должны основываться на современных достижениях науки и техники, передовом отечественном и зарубежном опыте строительного нормирования, проектирования, строительства и эксплуатации и содержать качественные и (или) количественные параметры, направленные на достижение целей СНД с учетом области применения каждого НД.

СП содержит структуру разделов и комплексов СНД, включающую: код раздела СНД; наименования разделов СНД и объектов нормирования; характерные виды НД по комплексам.

Сибстройинформ

В начале апреля Минстрой Российской Федерации опубликовал СП 555.1325800.2025 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения».

Стандарт устанавливает основные принципы и правила формирования Системы нормативных документов (СНД) в строительстве, которые определяют базовые характеристики объекта нормирования, а также общие принципы, требования и правила в отношении объекта нормирования.

СП содержит совокупность требований, предъявляемых к объектам технического регулирования в рамках формируемой системы документов и упорядочивает ее путем установления добровольных принципов формирования, построения и изложения требований в рамках СНД в строительстве.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

В ходе онлайн-дискуссии «ЕРЗ-тренды» 10 апреля участники мероприятия обсудили региональные подходы к регулированию обязательств девелоперов и проанализировали основные тенденции в судебных спорах на данную тему. Фонд «Институт экономики города» представил исследование судебной практики по вопросам обеспечения территорий объектами инфраструктуры при жилищном строительстве.

Эксперты сошлись во мнении, что необходимо разработать единое федеральное регулирование, которое определит четкие механизмы финансирования и распределения ответственности между застройщиками и органами власти.

«Даже при наличии бюджетных средств муниципалитеты открыто заявляют, что не могут с гарантированным качеством построить школы и детские сады из-за несовершенства законодательства о госзакупках — говорит руководитель ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик. — Единственный выход, который они видят, — переложить эти обязательства на плечи застройщиков.

Это подтверждается и изменениями в законодательстве о КРТ, где уже прописывается обязательное указание в договорах информации о том, кем финансируется и кто строит объекты социальной инфраструктуры.

Судебная практика идет еще дальше. Даже по ранее заключенным договорам, когда при покупке земли застройщики не закладывали затраты на строительство соцобъектов, возникают сложности.

Нам надо готовиться к тому, что переход на строительство объектов социальной инфраструктуры силами застройщиков абсолютно неизбежен. Необходимо объединить усилия и через крупные объединения предпринимателей выйти с инициативой о нераспространении новых требований на ранее возникшие отношения, когда застройщики не закладывали дополнительные обязательства в свои инвестиционные проекты».

«С точки зрения отраслевых вопросов сейчас самая актуальная тема — это урегулирование инфраструктурного участия застройщиков и практика формирования обязательств девелоперов во взаимоотношениях с органами власти, причем не только КРТ, но и других градостроительных проектов, — считает вице-президент Фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди. — Подобная практика существует в большинстве развитых и во многих развивающихся странах как объективная экономическая необходимость.

В России уже есть немало крупных компаний, которые поддерживают эти инициативы, потому что введение прозрачных правил всегда лучше, чем их отсутствие, а платная определенность для бизнеса лучше, чем бесплатная неопределенность.

Сегодня перед нами стоит не выбор между строительством с инфраструктурными обязательствами или без них, а более фундаментальный вопрос: возможно ли строительство вообще. Города достигли предела своего градостроительного потенциала, и без комплексного решения инфраструктурных вопросов дальше просто невозможно развиваться».

«Более 40 российских городов приостановили выдачу разрешений на строительство

**ЗАСТРОЙЩИКИ,
ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ И СПАСАЙТЕСЬ****40 городов ограничили строительство жилья из-за дефицита «социалки»**

объектов жилого назначения, — добавляет подробностей ведущий юрисконсульт Фонда «Институт экономики города» Александр Сидоркин. — Эта проблема наиболее остро стоит в городах с интенсивными процессами строительства, таких как Новосибирск, Омск, Красноярск. Единый механизм нормативного регулирования на федеральном уровне сегодня отсутствует. Единственный наиболее близкий по содержанию институт, который обеспечивает строительство необходимой инфраструктуры, — это КРТ с учетом изменений, внесенных в Федеральный закон 486-ФЗ, вступивших в силу с 1 марта 2025 года.

Судам приходится давать правовую квалификацию как самим решениям об отказе в выдаче разрешений на строительство, так и соответствующей градостроительной документации, определять соотношение проектов планировки территории и нормативов градостроительного проектирования.

Непоследовательность и противоречивость в позициях судов свидетельствует о необходимости конкретизации на федеральном уровне требований к созданию инфраструктуры и участию в этом процессе застройщиков».

Ведущий специалист управления градостроительства и разрешительной документации ГК ТОЧНО Виктория Аникиенко напоминает: «С марта 2025 года обеспечение объектами инфраструктуры стало обязательным с вступлением в силу изменений в Градостроительный кодекс РФ. Требования внесли, а кто, как, каким образом и в каких долях финансирует строительство — по этому поводу конкретики нет. Встает вопрос, в каком объеме и какие конкретно инфраструктурные объекты должны обеспечивать девелоперы? Органы местного самоуправления не всегда выставляют экономически обоснованные требования.

Целесообразно закрепить в механизме КРТ паритетное участие органов власти в финансировании инфраструктуры с установлением конкретных долей софинансирования по аналогии с принципами, применяемыми в проектах государственно-частного партнерства.

«Интересен опыт Швейцарии, где инфраструктурный платеж рассчитывают от увеличения рыночной стоимости земельного участка после изменения вида разрешенного использования, — рассказывает старший партнер SLP-legal.ru Роман Ляпунов. — Рыночная стоимость — это объективный показатель, и для каждого региона он будет различаться. На федеральном уровне стоит предоставить регионам право самим выбирать, какой процент от изменения рыночной стоимости должен взиматься».

*По материалам ЕРЗ***АНАЛИТИКА****ОБЪЕМ СТАРТУЮЩИХ ПРОЕКТОВ СНИЖАЕТСЯ**

Оценка текущей ситуации на рынке недвижимости и в сфере ипотечного кредитования важна с точки зрения банковских структур, ведь именно от банков зависит основная доля финансирования строительства.

По информации Сибирского банка Сбербанка России, если исходить из анализа ипотечных сделок Сбера на первичном рынке жилья во второй половине 2024 года и в течение первых двух месяцев 2025 г., — в стране сохраняется «фокусировка» на ипотечных программах с государственным субсидированием. Они занимают 82% всех сделок (из которых, в свою очередь, 72% «принадлежит» «Семейной ипотеке»).

Несмотря на некоторые перебои в государственном субсидировании льготных ипотечных программ, наметившиеся в 2024 году, ситуация в данном направлении стабилизируется. Сумма компенсаций кредитным организациям на возмещение разницы ставок по государственным ипотечным программам в 2025 году должна вырасти, отражая «более высокую траекторию ключевой ставки». В целом, в российском бюджете 2025–2027 годов на эти цели заложено около 2,7 трлн рублей.

Объем строящегося жилья в регионах, «подведомственных» Сибирскому банку ПАО «Сбербанк», за 2023–2024 гг. показал рост, близкий к среднему по России (от 9 до 24 процентов); отдельно можно отметить большое оживление стройки в южных регионах Сибири — что, впрочем, объективно объясняется «эффектом низкой базы».

Объем текущего строительства в Новосибирске, по данным Аналитического хаба ДОМ.РФ, за 2024 год почти не изменился, сохранившись на уровне 2023 года — примерно 3,5 млн кв. метров. При этом необходимо отметить снижение объемов стартовых проектов: по сравнению с третьим кварталом 2023 г., в третьем квартале 2024 года застройщики вывели на рынок на 40% меньше новых объектов. Отчасти обнадеживает сохранение пропорции между объемами строящегося и нераспроданного жилья — это говорит о том, что девелоперам удается поддерживать на рынке более-менее приемлемый баланс в непростых условиях снижения спроса, которое оказалось существенным. Так, продажи новостроек в Новосибирской области в четвертом квартале 2024 года упали по сравнению с четвертым кварталом 2023 г. на 56% и оказались ниже на 11%, чем в четвертом

квартале 2022. По итогам 2024 года продажи в НСО стали ниже на 32% рекордных результатов 2023 года.

Лидерами по распроданности строящегося жилья в топ-25 российских регионах (распроданность — доля проданного жилья от общей площади новостроек в стадии строительства, где открыты продажи) по состоянию на декабрь 2024 стали Москва, Санкт-Петербург и Нижегородская область (48, 50 и 47 процентов соответственно). В Новосибирской области этот показатель чуть хуже — 42 процента, но на фоне занявшей последнее место в топ-25 Челябинской области (29%) он выглядит достойно.

Разумеется, по мере приближения новостроек к дате ввода распроданность возрастает, и накануне сдачи в эксплуатацию данный показатель в среднем по регионам РФ колеблется в районе 75% (в Новосибирской области новостройки, которые должны быть переданы дольщикам в течение 2025 года, распроданы в среднем на 73%).

При этом по темпам роста цен на недвижимость Сибирь и Новосибирск обгоняют Москву. Так, в Новосибирской области цены на первичном рынке жилья с января 2021 по декабрь 2024 выросли почти вдвое. В результате доступность жилой недвижимости

в крупнейших регионах Сибири (Красноярском крае и Новосибирской области) снизилась — однако по-прежнему остается выше, чем в среднем по России.

Доля «серийных ипотечников» (то есть таких получателей ипотечных кредитов, которые имеют в своем «активе» две и более непогашенные ипотеки), по состоянию на 1 июля 2024 года составила в среднем по Сибирскому территориальному банку Сбербанка 5,5%; среднероссийский показатель — точно такой же.

Что касается выдачи ипотеки в Новосибирской области, здесь отмечается долговременная тенденция: каждый последующий январь, начиная с 2022 года, показывает существенное снижение (за январь 2022 выдано в регионе выдано ипотечных кредитов на 7,495 млрд рублей, за январь 2023 — на 6,122 млрд рублей, за январь 2024 — на 5,889 млрд рублей, за январь 2025 — на 2,246 млрд рублей), при этом в другие месяцы наблюдаются обусловленные разными известными факторами всплески, наивысший из которых отмечен в 2023 году, когда за один сентябрь в столице СФО выдали ипотеки почти на 25 млрд рублей.

Сибстройинформ

СТРОЙИНДУСТРИЯ

ПРОИЗВОДСТВУ ЦЕМЕНТА — ЖЕСТКИЕ РАМКИ

Семинар «Проблемы качества, энергосбережения, стандартизации и сертификации в цементной промышленности», организованный кафедрой технологии цемента и композиционных материалов Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова и ООО «Техпром-Инжиниринг», состоялся в конце марта в Новосибирске.

В работе семинара приняли участие более 80 человек — представители цементных заводов России, научно-исследовательских и производственных организаций, компаний-поставщиков оборудования, исполнительных дирекций и многих консультативных органов НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» — Комитета по стандартизации, Комитета по цементному машиностроению, Комитета по защитным мерам в цементной промышленности и других. Модератором выступил заведующий кафедрой технологии цемента и композиционных материалов БГТУ им. В.Г. Шухова Дмитрий Мишин.

На мероприятии обсудили вопросы по сертификации, стандартизации, качеству продукции, энерго- и ресурсосбережению в цементной отрасли, приобретению и ремонту оборудования для лабораторий предприятий. Главные темы дискуссий — повышение качества выпускаемого цемента, разработка нормативной базы для стандартизации и сертификации цементов, внедрение современных методов контроля состава материалов, противодействие распространению фальсификата.

Исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья Мартынкина в ходе своего доклада отметила, что стандартизация в цементной отрасли является ключевым фактором, обеспечивающим высокое качество продукции и безопасность строительства. По ее словам, за последние пять лет НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» или по его заказу разработано и пересмотрено более 20 межгосударственных и национальных стандартов, регулирующих цементную промышленность и продукцию. В текущем году Союз планирует разработать или принять участие в разработке 25 стандартов.

«В 2024 году в НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» был создан специализированный Комитет по стандартизации, — рассказала директор Союза. — В 2024 году технические эксперты объединения приняли активное участие в подготовке ГОСТ Р 71858-2024 «Ресурсосбережение. Альтернативное топливо из твердых коммунальных отходов для цементной промышленности. Технические условия» и ГОСТ Р 113.06.02-2024 «Наилучшие доступные технологии. Методические рекомендации по про-

На семинаре в Новосибирске обсудили вопросы сертификации, стандартизации и качества «хлеба стройки»



ведению бенчмаркинга удельных выбросов парниковых газов для отрасли по производству цемента». Их принятие поможет цементной отрасли эффективно содействовать решению экологических вопросов. В настоящее время завершается пересмотр межгосударственного стандарта ГОСТ 34532-2019 «Цементы тампонажные. Методы испытаний» и внесение изменений в межгосударственный стандарт ГОСТ 1581-2019 «Портландцементы тампонажные. Технические условия». Также Дарья Мартынкина рассказала о работе, проводимой Союзом в рамках эксперимента по возвращению государственного контроля и надзора за оборотом цемента и эксперимента по внедрению цифровой маркировки тарированного цемента.

В ходе деловой программы председатель Правления ООО «Востокцемент», член Правления НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Алексей Сыроев поделился опытом стабилизации химического состава сырьевой смеси на печах филиала «Теплозерскцемент» АО «Спасскцемент».

Руководитель департамента по техническому маркетингу АО «ЦЕМПРОС», председатель Комитета по защитным мерам Союза Наталья Стржалковская представила сообще-

ние на тему «Риски фальсификации цемента». С докладами также выступили представители ВМТУ Росстандарта, ООО «НТЦ «СибНИИЦемент», БГТУ им. В.Г. Шухова, РХТУ им. Д.И. Менделеева и КубГТУ, а также специалисты ООО «Техпром-Инжиниринг», цементных заводов и производителей оборудования.

ОЗНАКОМИЛИСЬ С ХОРОШЕЙ ПРАКТИКОЙ

Во второй день семинара для участников была организована экскурсия на производственную площадку АО «Искитимцемент» (управляющая компания — АО «ХК «Сибцемент»).

В музее истории завода гости ознакомились с основными вехами развития АО «Искитимцемент», на Чернореченском карьере и в основных цехах предприятия — с особенностями современного производства базового стройматериала.

Во время экскурсии представители принимающей стороны поделились передовым опытом. Так, центром внимания стали успешно реализованные проекты по внедрению автоматизированной системы управления тех-

нологическими процессами, усовершенствованию производства и использованию современного оборудования, непрерывной модернизации производства (в том числе экологической), применению эффективных методов контроля качества.

Гости дали высокую оценку деятельности АО «Искитимцемент», которое по праву считается флагманом цементной промышленности и одним из крупных налогоплательщиков Новосибирской области. Предприятие занимает лидирующие позиции по динамике развития и производительности труда, обеспечению экологической безопасности производства. Коллеги отметили высокий уровень автоматизации технологических процессов, современное оснащение лаборатории и стабильное качество клинкера, позволяющее выпускать высокомарочные цементы. Особое впечатление произвели масштабы модернизации, а также информационная открытость АО «Искитимцемент» для клиентов.

«Экскурсии на предприятие — привычная форма работы для наших служб, но посещение завода столь многочисленной командой профессионалов цементной отрасли — редкость, — подчеркивает управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун. — Подобные мероприятия дают отличную возможность для взаимодействия и обмена опытом, развития компетенций специалистов и внедрения передовых технологий».

«В рамках семинара нам удалось совместить глубокое освещение специализированных тем от представителей ведущих научных учреждений страны и содержательные сообщения от цементников-практиков (в том числе организовать демонстрацию достижений непосредственно на производстве). Это была встреча единомышленников, нацеленных на постоянное совершенствование качества выпускаемой продукции и производственных процессов для выпуска базового строительного материала, без которого не может обойтись ни одна стройка. Уверен, что каждый участник семинара не только получил много полезной практической применимой информации, но и зарядился позитивной энергией от общения с коллегами», — прокомментировал Дмитрий Коробков, генеральный директор ООО «Техпром-Инжиниринг».

По материалам пресс-служб НО «Союзцемент», АО «Искитимцемент»

НОВОСТИ

Стройнадзор проверил площадку с просевшим грунтом

11 апреля инспекторы первого отдела государственного строительного надзора Новосибирской области по согласованию с прокуратурой Новосибирской области провели внеплановую выездную проверку строительной площадки 25-этажного жилого дома по улице Дуси Ковальчук, рядом с которой зафиксированы трещины на асфальте и просадка грунта по улице Балакирева.

Участок, отведенный под строительство дома, находится в Заельцовском районе города Новосибирска в границах улиц Дуси Ковальчук, Нарымская и Вавилова. Рядом с котлованом расположена улица Балакирева, которая является единственным проездом для жителей к эксплуатируемому многоквартирному жилому дому по ул. Дуси Ковальчук, д. 244 и первому этажу подземной автостоянки многоквартирных жилых домов по ул. Дуси Ковальчук, д. 248, ул. Дуси Ковальчук, д. 248/1. По словам местных жителей, после того, как выкопали котлован и начали забивку свай, на дорожном полотне улицы Балакирева образовались большие трещины и просел грунт. В ходе работы инспекторы провели осмотр территории строительной площадки и прилегающей территории объекта капитального строительства в присутствии представителя застройщика, дали оценку выполненным земляным работам, в том числе устройству шпунтового ограждения котлована, а также свайного основания здания, выполнили проверку исполнительной и организационно-технологической документации.

«По результатам проверки застройщику объекта выдано предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, также в отношении застройщика возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 9.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», — подчеркнули специалисты первого отдела госу-

дарственного строительного надзора Новосибирской области.

Напомним, в 2013 году на этой территории был вырыт строительный котлован, а дольщики начали приобретать жильё, но в 2016 году из-за проблем у застройщика ООО «ИНТЕРПОТОК» работы были остановлены. В 2023 году права на площадку были переданы одному из крупных новосибирских застройщиков и строительство возобновилось.

По новому проекту здесь должен быть построен 25-этажный дом на 472 квартиры с торговыми и офисными помещениями на первом этаже и двухуровневой подземной автостоянкой. Госстройнадзор НСО

Когда рабочая документация необязательна

Постановлением Правительства РФ от 12 апреля 2025 года № 486 установлены случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации.

Согласно постановлению, подготовку РД можно исключить при соблюдении следующих условий: если в соответствии с законодательством РФ для строительства, реконструкции ОКС не требуется получение разрешения на строительство; если в соответствии с законодательством РФ не требуется проведения экспертизы проектной документации (ПД) ОКС и (или) результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой ПД.

Эти нововведения призваны упростить процедуры оформления разрешительной документации и снизить административную нагрузку на застройщиков, позволяя экономить время и ресурсы при строительстве несложных ОКС.

По смыслу постановления, новый порядок будет способствовать развитию строительной отрасли, делая процессы согласования более прозрачными и доступными для малого бизнеса и индивидуальных застройщиков. ЕРЗ

Хрущевки с неполным каркасом признают непригодными?

Правительство Иркутской области предложило внести изменения в законодательство, которые позволят создать механизм признания непригодными для проживания домов, имеющих дефицит сейсмостойкости; об этом сообщила 11 апреля пресс-служба правительства региона.

По ее данным, этот вопрос обсуждался в Совете Федерации в ходе совещания по вопросам признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу.

Как сообщил зампред регионального правительства Александр Галкин, в Иркутской области эксплуатируется 1281 крупнопанельный дом серии 1-335.

«Многие из этих домов построены в 1950–1960-х годах. В период их возведения нормы строительства значительно отличались от современных. Более 60% этих зданий имеет конструктивное решение с наружными панелями, изготовленными из газобетона. Резко континентальный климат и высокая влажность в нашем регионе способствовали появлению трещин, коррозии и снижению жесткости конструкций», — отметил Галкин в ходе заседания.

Он добавил, что опасность дальнейшей эксплуатации таких зданий повышается из-за высокой сейсмической активности в Иркутской области.

«В соответствии с картой сейсмического районирования территории Иркутской области отнесена к территориям с потенциальной возможностью землетрясения в 8–9 баллов. Только в 2020–2021 годах зафиксировано три подземных толчка силой 5–6 баллов», — отметил зампред.

Как пояснил пресс-служба, в настоящее время в РФ нет механизма признания сейсмодифицитных многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (сейсмоусилению), а также меха-

низма расселения граждан из таких домов. Дома серии «1-335» относится к классическим хрущевкам, обычно у них пять этажей. Такие дома имеют неполный каркас и продольные несущие стены.

Иркутская область и Бурятия расположены вблизи так называемой Байкальской рифтовой зоны, где регулярно происходят землетрясения. Интерфакс-Сибирь

В Западной Сибири отремонтируют 80 км федеральных трасс

В Сибирском управлении автомобильных дорог сообщили, что дорожники приступят к работе уже в начале мая. Как информирует ТАСС, ремонтные работы проведут на восьми участках федеральных трасс на общей протяженностью 80 км в трех регионах Западной Сибири: Кемеровской, Новосибирской и Омской областях. Об этом сообщили в Сибирском управлении автомобильных дорог.

«В начале мая дорожники приступят к ремонту федеральных трасс в Западной Сибири. На подведомственной сети ФКУ «Сибирьавтодор» с наступлением устойчивого тепла ремонтные работы будут начаты на восьми объектах общей протяженностью 80 км», — рассказали в управлении.

В Кемеровской области в программу 2025 года вошли четыре участка трассы Р-255 «Сибирь». На объектах ремонта в Тяжинском районе региона дорожники заменят покрытие проезжей части и элементы инженерной инфраструктуры, а также для повышения безопасности движения перенесут пешеходный переход на регулируемый перекресток и улучшат работу светофора. Еще на двух отрезках трассы планируется устранить дефекты дорожного покрытия.

В Новосибирской области работы будут развернуты на участке федеральной автодороги Р-254 «Иртыш» в границах Каргатского и Чулымского районов. На 14 километрах специалисты обновят дорожное покрытие и элементы инженерного обустройства. ТАСС

КАДРОВЫЙ ВОПРОС**ЛЮДИ, СПОСОБНЫЕ НА ВСЁ****Что должны уметь и к чему готовиться выпускники современного строительного вуза**

Существующие подходы. Известно, что строительство (в т.ч. градостроительство, архитектура), как отрасль, участвует в реализации планов отдельных предприятий, корпораций, отраслей хозяйства и экономики страны в целом через создание производственных фондов, строительство жилья, объектов инфраструктуры и, главное, — формирует среду для благоприятной жизнедеятельности граждан. При этом этапу материального воплощения планов строительства предшествует ответственный и важный этап изучения и оценки условий и особенностей региона строительства: природно-климатических, национально-культурных, социальных, исторических и многих других; рассматривается опыт строительства подобных объектов, возможность использования достижений науки и эффективных технологий.

Очевидно, для выполнения таких требований необходимы обширные знания и высокая квалификация исполнителей. В этом и состоят объективно высокие требования к подготовке кадров для всех этапов градостроительной деятельности. Знания национальных особенностей культуры, эстетических предпочтений, исторического пути развития региона предполагают погружение в сферу гуманитарных знаний, в сферу знаний материальной культуры. Знание социально-экономических отношений необходимо для понимания условий будущей эксплуатации основных фондов и всей инфраструктуры в соответствии с Конституцией страны, ее законами, практикой функционирования органов власти и гражданских институтов развития. Адекватный времени уровень технологий требует достаточных знаний естественных и прикладных наук, понимания перспектив технологического развития.

Весь объем таких знаний должен быть доступен для получения и усвоения в высшем учебном заведении. Всякое послабление



к этим требованиям дорого обходится стране и ее гражданам. Актуальным должен стать лозунг «Качество во всем и везде!»

Тренды и проблемы, требующие системного решения. Некоторые явления текущей общественной жизни можно рассматривать как устойчивые тенденции к неблагоприятному изменению условий жизнедеятельности граждан. Было бы полезно «обкатать» эти вопросы в среде будущих специалистов — строителей, экологов, архитекторов и градостроителей. Названные ниже имеют непосредственное отношение к градостроительной деятельности и ждут своего решения:

- Ускоренная урбанизация, как неизбежное следствие технологического развития и необходимость создания в связи с этим дополнительных условий для безопасного и комфортного проживания в городах.
- Возрастающее влияние резких климатических изменений на безопасность проживания. Ежегодный экономический ущерб этого явления на всей территории РФ. Это явление требует изучения и изменения отдельных градостроительных норм.
- Резкое ухудшение международных отношений побуждают к изменению концепту-

ального подхода по отдельным вопросам градостроительной деятельности.

- Постоянно возрастающая роль транспортных коммуникаций. Она обусловлена тем, что Время становится важнейшим фактором достижения целей. И это должно находить адекватное отражение в градостроительных решениях и в транспортных технологиях.
- Управление строительством раздроблено и осуществляется разными ведомствами. Стандарты профессиональной деятельности строителей (Профстандарты) утверждаются Минтруда РФ; образовательные стандарты СПО утверждаются Министерством просвещения РФ; производство строительных материалов и технологический уровень этого производства курирует Минпромторг РФ; профильные образовательные учреждения СПО на региональном уровне курируют региональные министерства труда. Очевидно, требуется оптимизация управления.
- Действующая система ценообразования в строительстве несовершенна и препятствует достижению одной из главных социальных целей государства — доступности жилья для своих граждан.
- Индивидуализация труда обусловлена цифровизацией, развитием информационных технологий и имеет тенденцию к дальнейшему распространению. Это требует новых подходов к организации труда и производства в целом на предприятиях с крупными коллективами.

*В. Браун,
Почетный строитель России,
председатель Совета ветеранов Союза
строителей Новосибирской области*

НОВОСТИ**Стартовал профориентационный проект для молодежи**

Учащиеся средней общеобразовательной школы пос. Чернореченский Искитимского района Новосибирской области посетили АО «Искитимцемент» в рамках нового областного профориентационного проекта «Профи-трэвел». Он реализуется кадровым центром «Работа России» города Искитима при поддержке регионального министерства труда и социального развития.

Мероприятие, предусматривающее серию экскурсий на предприятия города и района, проводится в целях оказания помощи молодежи в выборе будущей профессии, повышении уровня информированности о предприятиях города и района, ознакомления с условиями приема на работу для дальнейшего трудоустройства.

Проект стартовал на базе АО «Искитимцемент», в церемонии открытия тура приняли участие представители Министерства труда и социального развития Новосибирской области, центра занятости населения города Искитима и средств массовой информации.

«Среди приоритетных задач национального проекта «Кадры» — синхронизация работы центров занятости населения, образовательных организаций и работодателей по обеспечению кадровой потребности и вовлечению молодежи в производственный сектор экономики региона. Реализация мероприятий нацпроекта позволит повысить качество подготовки будущих специалистов с учетом реальных потребностей предприятий Новосибирской области в кадрах, что приведет к росту конкурентоспособности на рынке как работников, так и предприятий», — рассказала начальник управления занятости населения министерства труда и социального развития Новосибирской области Ольга Лаврова.

Первыми юными гостями, которые побывали на производственной площадке АО «Искитимцемент» в рамках проекта, стали ученики седьмого класса МБОУ «СОШ п. Чернореченский».

Управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скаун, обращаясь к школьникам, отметил, что они находятся в том возрасте, когда уже стоит задуматься о направлении своего профессионального развития, задача взрослых — помочь с выбором и рассказать о возможностях трудоустройства в родном городе. «У вас есть шанс прочувствовать атмосферу, которая царит в коллективе, побеседовать с сотрудниками, узнать подробнее о работе на промышленном предприятии, технологии производства цемента,

принципах функционирования оборудования и условиях для карьерного роста, которые мы предлагаем специалистам», — напутствовал гостей Владимир Петрович. Экскурсанты посетили основные цеха и ОТК предприятия для того, чтобы составить представление о полном цикле производства цемента, современном оборудовании и контроле качества продукции, об ассортименте АО «Искитимцемент» и областях применения базового стройматериала.

На цементном заводе подобные мероприятия проводятся на регулярной основе. В них участвуют как школьники, так и студенты высших и средних специальных учебных заведений, в том числе профильных, для которых разработаны программы профориентации и практик. *Пресс-служба АО «Искитимцемент»*

Требуют, ругают, платят мало

Средний возраст сотрудников жилищно-коммунального хозяйства в России составляет 48 лет, при этом каждый пятый работник старше 60 лет. Об этом сообщила заведующая кафедрой Жилищно-коммунального комплекса НИУ МГСУ Марина Закирова в ходе на научно-практической конференции «Жилищно-коммунальное хозяйство: традиции, инновации, перспективы», состоявшейся при поддержке Минстроя России.

В начале 2025 года Минстрой России совместно с Фондом развития территорий и НИУ МГСУ провели мониторинг, охвативший 5804 предприятия ЖКХ из 80 регионов страны. Выяснилось, что кадровый дефицит в отрасли составляет 21% от штатной численности.

«Как показал мониторинг, средний возраст работников предприятий составляет 48 лет, в том числе работников старше 60 лет порядка 20%. Средняя заработная плата работников ЖКХ — порядка 47 тысяч рублей, что на 37% ниже средней по экономике», — отметила Марина Закирова.

Такая разница в доходах создает серьезные проблемы с привлечением молодых специалистов. По словам Марины Закировой, выпускники профильных вузов крайне неохотно идут работать в сферу ЖКХ.

«На предприятиях водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения подавляющее большинство работников пенсионного и предпенсионного возраста. Статистика показывает, что модернизация необходима не только в финансовых и материальных ресурсах, но и в трудовых», — заявила Марина Закирова.

«Специалист после окончания строительного университета приходит на минималь-

ную ставку, но параллельно существует рынок, допустим, курьеров, где получают в несколько раз больше. Конечно, у молодых людей возникает соблазн уйти в другую сферу деятельности, в соответствии со своими финансовыми запросами», — отмечала Марина Закирова ранее.

По ее словам, из-за высокой ставки рефинансирования деньги получают достаточно дорогами, а кроме того, ограничения по тарифам также создают препятствия к удержанию специалистов. «Повышение производительности труда не может проходить без повышения зарплаты. Когда организации не могут платить высокую заработную плату, люди уходят в смежные отрасли. Одним махом поменять эту систему невозможно — важна последовательная работа по обозначенным проблемам». *Внешний пресс-центр МГСУ*

Молочные зубы выпали? Пора работать!

Согласно данным опроса, проведенного сервисом по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob среди родителей детей в возрасте от 7 до 16 лет, 2% родителей считают, что ребенок может начинать работать до 12 лет, а 10% допускают труд с 12–13 лет.

Наиболее распространено мнение, что подработка возможна с 14–15 лет (37%). 27% новосибирцев поддерживают трудоустройство с 16–17 лет, а 10% уверены, что работать можно только с 18 лет. Еще 8% полагают, что подросток не должен работать до получения профессии.

Отцы чаще считают, что начинать работать можно с 14 лет (39%), тогда как среди матерей примерно поровну тех, кто за включение в трудовую деятельность с 14-ти (33%) и с 16 лет (32%).

Многие родители поддерживают раннюю социализацию подростков. Эта тенденция находит отражение и в законодательстве — недавно принятые поправки к ТК закрепляют право работодателей привлекать детей с 14 лет к работе в выходные на летних каникулах. *SuperJob*

О выдаче сельской ипотеки в регионах Сибири

Росреестр подвёл промежуточные итоги реализации программы «Сельская ипотека». За 5 лет действия программы ведомством зарегистрировано 99410 ипотек.

Наиболее востребованной программа остаётся в Приволжском (34527 ипотек) и Центральном федеральных округах (17086). Сибирский федеральный округ — на третьем месте с показателем — 16228.

Среди регионов Сибири первенство принадлежит Омской области, Новосибирская область занимает второе место в округе по объемам регистрации сделок, совершенных с помощью льготной программы — более 2,5 тысяч сделок за 5 лет. Чаще всего сельской ипотекой пользуются жители Новосибирского, Искитимского и Красносельского районов области.

«Ипотечные сделки в Новосибирской области регистрируются, как правило, в электронном виде, в короткие сроки — менее одного дня», — сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. — Доля электронных ипотек за последние пять лет выросла в три раза и сегодня превышает 75%. Это стало возможным благодаря совместным проектам ведомства с кредитными организациями и застройщиками, стартовавшими 10 лет назад». *Управление Росреестра по Новосибирской области*

В Новосибирской области не хватает «борцов с грязью»

Эксперты hh.ru, российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников, проанализировали спрос на дворников в Новосибирской области и выяснили, что они входят в число дефицитных специалистов.

За первый квартал 2025 года в Новосибирской области была открыта 71 вакансия для дворников, и это на 21% меньше, чем в аналогичный период годом ранее. Чаще всего такие предложения о работе открывают компании из сферы недвижимости, эксплуатации, проектирования, а также ЖКХ (12% от всех подобных вакансий) и розничной торговли (7%), кроме того, часто дворники требуются гостиницам, ресторанам, общепиту (6%).

Большинство вакансий предлагают «борцам с грязью» трудоустройство на полный рабочий день (82%), остальные предложения подходят для подработки — это разные варианты с частичной занятостью. 90% предложений доступны для соискателей без опыта работы.

Средняя заработная плата, которую предлагают дворникам в Новосибирской области в этом году, составляет 40 тыс. рублей, в прошлом году эта сумма была на уровне 32,9 тыс. рублей. Напомним, средняя предлагаемая зарплата в области по итогам февраля составила 70,1 тыс. рублей.

Дворники остаются в десятке наиболее дефицитных специалистов в регионе: на одну вакансию для них приходится только 1,6 резюме потенциальных кандидатов (при норме от 4,0 резюме на вакансию). *Источник — www.hh.ru*

К 95-ЛЕТИЮ НГАСУ (СИБСТРИН)

«УСПЕХОВ ВАМ ВО ВСЕХ ДОБРЫХ ДЕЛАХ!»

Обращение ветеранов — выпускников Сибстрина 1960-х — 1970-х годов к студентам и преподавателям НГАСУ (Сибстрин) 2025 года



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Прошло более полувека с той поры, как мы покинули аудитории Сибстрина. Получив дипломы инженеров и архитекторов, мы разъехались по стране, намереваясь сделать города и села комфортными, а их жителей — счастливыми. Не всё получалось. Грандиозные пятилетние планы развития захватили и увлекли нас; как и все, мы трудились, решая важные задачи в общем строю тружеников великой страны. И гордились этим.

Строили в те годы много. Так много, что каждый десятый в народном хозяйстве оказался строителем. Строителей почитали, они были уважаемыми людьми и гордились своей профессией. Многие из выпускников Сибстрина возглавили большие коллективы, удостоились государственных наград и общественного признания. Спустя годы они становились управляющими трестами, начальниками управлений и главных управлений строительства, руководителями проектных орга-

низаций, учеными, главными архитекторами городов, военачальниками.

Мы никогда не забывали Сибстрин и наших учителей. Нам дороги имена В.В. Бирюлева, Л.Б. Бодрецовой, Д.А. Кулешова, А.А. Крамаренко Н.С. Кузьмина, Е.А. Ащепкова, П.В. Ваганова и многих других, столь же дорогих нам людей, память о которых мы благодарно храним. Мы понимали, что в наших успехах немалая их заслуга, доля их труда. Большое им СПАСИБО.

С тех пор многое изменилось. Радикально изменился облик наших городов. Они стали более красивыми и нарядными, застраиваются высокими темпами. Большое внимание уделяется созданию комфортной городской среды. Реализуются крупные инфраструктурные проекты. Это уже результат труда строителей нового поколения.

Строители по-прежнему находятся в поле постоянного внимания общественности и государства. Сегодня они — носители нового содержания урбанизации, обустройства деловой жизни, быта и отдыха граждан.



Успехов вам во всех добрых делах!

- Авксентюк В.П. Заслуженный архитектор России. Выпускник 1960 г.*
- Брацун В.З. Почетный строитель России. Выпускник 1967 г.*
- Воронин А.А. Заслуженный строитель России. Выпускник 1972 г.*
- Выжтович М.И. Заслуженный строитель России. Выпускник 1970 г.*
- Климкин А.Ф. Заслуженный строитель России. Выпускник 1963 г.*
- Колпакова М.Р. Заслуженный архитектор России. Выпускница 1965 г.*
- Корявцев Б.М. Почетный строитель России. Выпускник 1962 г.*
- Миронов В.М. Заслуженный строитель России. Выпускник 1964 г.*
- Рузаев Г.С. Заслуженный строитель России. Выпускник 1971 г.*
- Кривогорницын В. И. Заслуженный архитектор РСФСР. Выпускник 1960 г.*

В том, уже далеком 1965 году мы, прouchившись 6 лет на архитектурном факультете Сибстрина, начали свою профессиональную, деятельность. В середине XX века Новосибирский инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева был единственным за Уралом вузом, где, помимо професий строителя, технолога, экономиста, конструктора можно было получить и професию архитектора. Со всех уголков нашей страны училась здесь молодежь.

Наш выпуск был небольшим, всего 28 человек, из них только 7 девушек. Широка и обширна география мест приложения труда специалистов нашего выпуска. Среди них много людей, отмеченных правительственными наградами, орденами и медалями. Есть в составе нашего выпуска большие ученые и известные в стране архитекторы; некоторые занимали ответственные административные посты.

А начинали мы свой студенческий путь со строек Новосибирска, когда с сентября

«ЮНОСТЬ НАША — СИБСТРИН»

1959 года целый год работали вначале разнорабочими, потом, сдав экзамены на разряды, штукатурами, малярами и плотниками на строительстве жилых и общественных зданий нашего города. Вечерами учились в аудитории Сибстрина. Привлечение нас, студентов, к работе на стройках города не прекращалось до выпускного курса. Так что нелегкий труд строителя мы узнали изнутри, а не по рассказам и экскурсиям.

Наши преподаватели — светлая им память, — были людьми с большим трудовым и жизненным опытом. Многие из них прошли тяжелыми дорогами войны, участвовали в восстановлении разрушенных городов и сел, проектировали и строили новые жилые, производственные, общественные и транспортные объекты как в Новосибирске, так и в других городах Сибири, участво-

вали в научных экспедициях. Они давали нам не только глубокие знания, но и показывали пример оптимизма, неиссякаемого творчества и веры в собственные силы.

Мы с Геннадием Николаевичем Тумаником передали в музей нашего родного Сибстрина много фото- и видеоматериалов, научных и публицистических книг, надеясь, что там сохранится память о нашем поколении, о наших прекрасных Учителях, о нашем времени, времени послевоенного созидания, времени второй половины XX столетия.

Нас осталось совсем мало, выпускников прежних лет. Время неумолимо; но мы не зря прожили свою жизнь и оставили свой след, след созидания, а не разрушения на нашей земле.

Сегодня, как и много лет назад, вновь звучат в коридорах и аудиториях Сибстрина мо-

лодые голоса. Новое поколение — какое оно? Будет ли оно достойной сменой нам, прошедшим трудными дорогами отмеренный нам Временем путь? Не разучится ли оно мечтать, увлечься компьютерными играми и чужими картинками, забыв о том, что каждое поколение должно оставить свой след на Земле?

Хочется надеяться, что современная молодежь, воспитанная в стенах вечно молодого Сибстрина, выполнит свое благородное дело, дело создания безопасной, здоровой и комфортной среды обитания людей, и никогда не забудет своего родного дома с гордым именем Сибстрин.

Доктор архитектуры, профессор, заслуженный архитектор России, советник РААСН Марина Колпакова

НОВОСТИ

Мост через Иню готовят к ремонту

МКУ «Гормост» готовит к капремонту мост через реку Иню по улице Эйхе в Новосибирске; разрабатывается проектная документация, рассчитывается объем материалов и работ.

Двухполосный мост соединяет село Новолуговое с Первомайским районом (выходит на улицы Эйхе и Марата). Он состоит из пяти пролетов по 32,32 метра каждый. Полная длина сооружения — 172,5 м. Ширина моста — 10,37 м, включая проезжую часть — 7,2 м и тротуары с шириной прохода 1,16 м слева и 1,45 м справа. Мостовое сооружение было построено в 1968 году, и с тех пор капитально оно не ремонтировалось.

В 2024 году МКУ «Гормост» заключило муниципальный контракт на разработку проектно-сметной документации капитального ремонта данного объекта. Проектная документация с положительным заключением экспертизы должна быть получена в этом году.

В ходе работ предусмотрены: замена ограждения проезжей части; установка дорожного ограждения на сопряжениях моста с насыпями; замена гидроизоляции, дорож-

ной одежды мостового полотна и деформационных швов; замена перильного ограждения; ремонт сопряжения моста с насыпями; укрепительные работы на конусах; устройство водоотвода с проезжей части и тротуара; восстановление бетонных и железобетонных конструкций опор и пролетных строений; ремонт электроосвещения. Начало капремонта моста запланировано на 2026 год. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

Работы на Димитровском начнут после майских праздников

Определена подрядная организация для ремонта Димитровского моста в Новосибирске — она выйдет на объект в мае, по окончании подготовительных работ. Всего в этом году в ремонте — семь мостовых переходов. Об этом заявил мэр Максим Кудрявцев на совещании с главами районных администраций и руководителями структурных подразделений мэрии 16 апреля.

«В Новосибирске продолжается реализация программы по ремонту мостовых сооружений. В прошлом году мы приступили к ремонту восьми объектов, два сдали, оставшие-

ся шесть перешли на текущий год. К ним добавился еще один новый. Сегодня в работе и крупные объекты, такие как Димитровский мост, и небольшие переправы — через реки Тулу, Иню, 2-ю Ельцовку, — подчеркнул Максим Кудрявцев. — В этом году планируем завершить ремонт четырёх мостов. Для удобства горожан на нескольких объектах возводятся временные переезды».

Как сообщил первый заместитель мэра города Новосибирска Иосиф Кодалаев, на текущий год заключены контракты по семи объектам, на шести из них работы уже ведутся.

«Приоритетным проектом остаётся ремонт Димитровского моста. Уже заключён контракт на продолжение ремонта с новым подрядчиком. Он приступит к работам после майских праздников. По предварительным планам, для ремонта потребуется перекрытие двух полос из шести. Главное для нас — соблюсти баланс между удобством жителей, не создавая дополнительных помех для движения, и обеспечением технологических условий для производства работ», — отметил Иосиф Кодалаев.

По информации Иосифа Кодалаева, в 2025 году планируется ввести в эксплуата-

цию четыре объекта: мосты через реку Иню на Бердском шоссе и 2-ю Ельцовку на ул. Сухарной, а также путепроводы на улицах Фрунзе и Добролюбова. На мосту через Иню ведётся демонтаж конструкций мостового полотна на перекрытой полосе, подготовка к устройству монолитной накладной плиты. На путепроводе на ул. Добролюбова начаты работы по временному переносу сетей связи. В апреле планируют перекрыть левую половину путепровода для демонтажа конструкций мостового полотна на полосе и тротуаре с последующим их переустройством.

Проезжая часть путепровода через ул. Ипподромскую на ул. Фрунзе сужена до двух полос. Здесь демонтируют конструкции мостового полотна на перекрытой полосе и тротуаре. С мая по июль 2025 года планируется обустроить новое мостовое полотно.

Мост через реку Тулу на ул. Петухова должен быть сдан в ноябре 2026 года. Сейчас там возводятся временный объездной мост, по которому направят транспортный поток на период ремонта основного сооружения. В мае запланированы работы по отсыпке подъездных путей к временному мосту, а также выносу инженерных коммуникаций. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

ПРИКРУТИТЬ ТАК, ЧТОБЫ НЕ УЛЕТЕЛО

Крепление подсистемы и теплоизоляции в навесных вентилируемых фасадах: виды крепежа и требования к ним

Крепеж — важная, хотя и небольшая часть системы навесного вентилируемого фасада (НФС). Качество элементов для крепления напрямую влияет на скорость монтажа, долговечность, износостойкость и энергоэффективность фасадной системы, а также ее способность выдерживать нагрузки. О видах крепежных решений и требованиях к ним рассказывает руководитель технической поддержки направления «Фасадные системы» **ТЕХНИКОЛЬ** Дмитрий Алферьев:

«Система навесного вентилируемого фасада состоит из подсистемы в виде металлического каркаса, теплоизоляционного слоя и облицовочного экрана. Для монтажа каждого из этих конструктивных элементов применяются отдельный тип крепежа.

КРЕПЛЕНИЕ ПОДСИСТЕМЫ

Фасадный анкер. В большинстве случаев для крепления несущих кронштейнов фасадной подсистемы к основанию стены используется фасадный анкер. Это дюбель с распорным элементом — шурупом.

В зависимости от вида основания он может быть двух типов: для полнотелых (бетона или полнотелого кирпича) и для пустотелых и слабых оснований (газобетона, ракушечника, керамического блока, пустотелого кирпича и т.п.). У первого — прямая распорная зона, а зубцы расположены в шахматном порядке, чтобы обеспечить хорошую фиксацию и несущую способность. Такой дюбель в бетоне может выдерживать нагрузку более 2,5 тонн.

У фасадных анкеров для пустотелых и слабых оснований распорная зона должна быть более длинной, расположенной по всему телу дюбеля. Это обеспечивает равномерное раскрытие дюбеля и не создает избыточное давление. Оно распределяется по всей длине дюбеля, что снижает нагрузку на слабое основание и предотвращает его разрушение.

При выборе анкера для подсистемы важно обращать внимание на материал, из которого он изготовлен. Поскольку система находится на улице и подвергается воздействию внешней среды, предпочтительно, чтобы он был из пластика высокой прочности и выдерживал высокие температуры и нагрузки, отличался морозостойкостью, не был подвержен охрупчиванию и механическому старению. Среди представленных сегодня на рынке материалов этим требованиям в наибольшей степени отвечает полиамид.

Хуже зарекомендовали себя фасадные дюбели из полипропилена или полиэтилена, а также комбинации различных пластиков. Они сжимаются при больших нагрузках и не обеспечивают необходимый распор. Анкеры даже из высокопрочного пластика, но с добавлением полипропилена более хрупкие, могут трескаться со временем и ломаться при вкручивании. К сожалению, если производитель не указывает полный состав материала, отличить некачественный дюбель можно только при испытаниях на монтаже.

Распорный элемент. Шуруп — единственный элемент во всех фасадных системах, который до сих пор не выпускается в России. После ухода европейских производителей на отечественном рынке применяется в основном продукция из Китая и Тайваня.

Шуруп может быть изготовлен из углеродистой стали с антикоррозионным электрооцинкованным покрытием, из углеродистой стали со стойким антикоррозионным покрытием, или из нержавеющей стали.

Шуруп с электрооцинкованным покрытием можно использовать только во внутренних помещениях, на балконах, для установок кондиционеров и т.п., поскольку толщи-



на такого покрытия не превышает 20 микрон, а срок службы около 20 лет. Для НФС подходит только шуруп с антикоррозионными свойствами, устойчивостью к механическому воздействию, высокой прочностью и сроком службы не менее 50 лет в условиях среднеагрессивной среды. Чаще других встречаются шурупы с горячим цинковым покрытием. Технология его нанесения может привести к ухудшению механических свойств шурупа из-за погружения материала в цинк высокой температуры.

Также на рынке распространено термодиффузионное покрытие. Оно обладает антикоррозионными свойствами, но может выглядеть более грубо, иметь неоднородную толщину и шелушения. Это чревато сокращением срока эксплуатации.

У шурупов из нержавеющей стали нет подобных недостатков, но из-за высокой стоимости они применяются довольно редко.

Важным требованием к шурупам является класс их прочности. Чем он выше, тем прочнее крепеж и тем большую нагрузку он способен выдержать. Для НФС рекомендуется выбирать шуруп с классом прочности не менее 8,8. Такой шуруп выдерживает нагрузку более 2 тонн и не ломается при закручивании.

Увеличить несущую способность шурупа помогает двухуровневая резьба: в нижней части шурупа она более высокая, в верхней становится ниже. Благодаря этому диаметр верхней части шурупа, в которой обычно происходит разрыв, не уменьшается. К сожалению, на рынке такие решения встречаются все реже, т.к. многие производители переходят на одинарный тип резьбы с целью снижения себестоимости.

КРЕПЛЕНИЕ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ

Анкеры тарельчатые для крепления теплоизоляционного слоя. В качестве теплоизоляции в системах навесных вентилируемых фасадов применяют плиты из минеральной ваты. Она может устанавливаться в один или несколько слоев в зависимости от проектного решения и теплотехнического расчета. Для ее крепления используют тарельчатые фасадные анкеры, состоящие из тарельчатого дюбеля и распорного элемента. Тарельчатый дюбель имеет рондоль диаметром 60 мм, ребра жесткости, тело дюбеля и распорную зону. Распорный элемент обычно выполнен в виде гвоздя или шурупа.

Большинство производителей выпускают тарельчатые анкеры, которые подхо-



дят для крепления теплоизоляции не только в НФС, но и в системах штукатурного фасада и предназначены для установки во всех видах оснований: бетон, пустотелый и полнотелый кирпич, керамические блоки, газобетон и др., без ограничения по высоте. В зависимости от материала основания и нагрузки такие анкеры можно устанавливать на разную глубину.

Также на рынке существуют тарельчатые анкеры, разработанные специально для систем навесных вентилируемых фасадов. Они имеют на теле дюбеля специальные ребра ограничения глубины установки. Это предотвращает проминание теплоизоляции при ее установке, из-за которого теплозащитные характеристики системы снижаются. Особенно это важно при монтаже внутреннего слоя, где используется минеральная вата меньшей плотности.

Лучше выбирать дюбели для теплоизоляции из полиэтилена. Они отличаются пластичностью, ударной вязкостью, повышенной стойкостью к морозу и высоким температурам. Нагрузка на них не такая высокая, как на несущие кронштейны, им достаточно выдерживать воздействие ветра и вес минеральной ваты. Здесь на первый план выходит требование к отсутствию хрупкости. Поэтому дюбель из полипропилена в этом случае не подойдет — ведь при ударе, особенно при низких температурах, он может трескаться и разрушаться.

Кроме того, выбор анкера для крепления теплоизоляции зависит от ее толщины. Некоторые дюбели предназначены только для крепления внутреннего слоя и имеют ограничения по высоте здания.

Распорный элемент. В комплектацию тарельчатого анкера для теплоизоляции обычно входит гвоздь. Согласно СП 522.1325800.2023 «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации», он должен иметь термоголовку, которая препятствует теплопотерям через распорный элемент. Требования к виду материала в документе нет, поэтому на рынке представлены гвозди из разных пластиков.

Одно из удачных решений — распорные элементы из стеклонаполненного полиамида. Это жесткий, прочный и твердый материал, выдерживающий удары молотком при монтаже и не проводящий тепло. Правда,

гвозди, полностью выполненные из полиамида, имеют ограничение по высоте применения — не более 16 м. Или же могут использоваться на фасадах любой высоты, но только для крепления внутреннего слоя минеральной ваты.

Для крепежа всех слоев изоляции на фасадах любой высоты подходят комбинированные гвозди — металлические с головкой из полиамида. Он обеспечивает нужную прочность и защиту от теплопотерь. Часто, чтобы упростить себе задачу, строители используют именно такие распорные элементы для монтажа обоих слоев утеплителя. Однако это несколько увеличивает стоимость системы. Более экономичным будет для нижнего слоя применять гвозди из стеклонаполненного полиамида, для верхнего — металлические с головкой из полиамида.

Распорные элементы из полипропилена выбирать не рекомендуется: они довольно хрупкие и при ударе молотком могут раскалываться. Еще один неудачный вариант — гвозди из полиэтилена. Они слишком мягкие, плохо забиваются, не обеспечивают распор и несущую способность.

Крепление мембраны. Гидроветрозащитная мембрана в системе навесного вентилируемого фасада может крепиться вместе с теплоизоляцией теми же дюбелями, что и каменная вата, или отдельно, после монтажа утеплителя. В последнем случае для ее фиксации используют вкручивающийся тарельчатый винт из полиэтилена, который вкручивается в теплоизоляционный слой и фиксируется за счет высокой резьбы.

В заключение хотел бы напомнить, что важнейшими требованиями к системам навесных вентилируемых фасадов (как, впрочем, и всем другим инженерно-техническим системам в капитальном строительстве) являются долговечность и надежность. В значительной степени обеспечить их можно, подобрав качественные материалы для крепления, которые гарантируют высокую несущую способность, стойкость к коррозии, механическому и температурному воздействию, а следовательно — долгий срок службы всей системы и минимальные затраты на ее ремонт и эксплуатацию».

Источник фото — **ТЕХНИКОЛЬ**, <https://amg-cement.ru>

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

«МОКРЫЕ ПРОЦЕССЫ»: ПОГРУЖЕНИЕ В ДЕТАЛИ

Что надо учесть при ремонте и окраске фасадов

Одним из важных этапов капитального ремонта многоквартирных домов, социальных объектов является обновление их фасадов, чаще всего подразумевающее проведение разного рода «мокрых работ»: штукатурных, окрасочных и т.д. На что следует обратить внимание при проведении этих работ — рассказали специалисты из Новосибирска.

«Главные задачи «внешнего» ремонта — восстановление фасадов, входных групп и балконов, — очерчивает общий круг забот инженер по работе с проектами ЛАБ Индастриз (Церезит) Геннадий Куроедов. — При подготовке, среди прочего, важно оценить несущую способность оснований. Это обусловит объем работ и выбор материалов (грунтовок, сухих штукатурных смесей и т.п.) для дальнейшего ремонта». Далее, важно не нарушить правила очистки, особое внимание уделив ликвидацию очагов черной плесени, которая часто встречается в слоях старой штукатурки и в разрушенной заделке межпанельных швов.

«Мы давно и плотно сотрудничаем с фондами капитального ремонта в Москве, Санкт-Петербурге, во многих других городах, и из опыта видим, что самая частая проблема, с которой приходится сталкиваться при ремонте фасадов МКД — это именно грибок, плесень, — подчеркивает Геннадий Куроедов. — Помимо качественного удаления грибка, для профилактики его дальнейшего появления нужно тщательно соблюсти технологию устройства обновленной отделки. В частности, если говорить о межпанельных швах — требуется не просто «замазать» их, а восстановить проектную геометрию, правильно выполнив дальнейшее их заполнение и защиту, иначе эффективность всего ремонта, долговечность его результата могут оказаться под большим сомнением».

При оштукатуривании фасадов Геннадий Куроедов настоятельно рекомендует подрядчикам не пренебрегать устройством базового армирующего слоя — он обеспечивает надежную адгезию слоев штукатурки, предотвращает растрескивание, повышает устойчивость поверхности к агрессивным атмосферным и механическим воздействиям. В то же время, не стоит чрезмерно усердствовать при создании базовой поверхности; так, если для улучшения адгезии базового и внешних слоев фасада решено применить популярную смесь крупной фракции типа «Бетонконтакт», нужно быть готовым к тому, что поверх данной смеси не удастся нанести гладкий штукатурный слой меньшей фракции.

Если планируется отделка фасада плиткой — нужно не ошибиться с выбором затирки для швов, точно указав ее марку в проектной документации, поскольку именно она ста-



новится тем «слабым» звеном, после быстрого «выпадения» которого плиточный фасад в скором времени приходит в негодность. Затирка должна быть устойчивой к атмосферным воздействиям, защищенной от грибка.

Касаюсь темы разрушающихся балконных плит, Геннадий Куроедов посоветовал применять для их реконструкции специальные промышленные материалы, не соблазняясь доступностью «заливки» балконов простым раствором из портландцемента и песка. «Использование такого обычного цементного раствора в данном случае практически бесполезно, оно лишь даст неправильную, избыточную нагрузку на сохранившиеся конструкции балконной плиты, за счет чего после обновления эта плита начнет структурно разрушаться в высоком темпе», — указал Геннадий Куроедов. А для обеспечения долговечности балкона целесообразно предусмотреть обработку восстановленной плиты гидрофобизирующей пропиткой. «Только пропитку следует наносить на чистую цементную основу; если нанести на окрашенную поверхность — она может не сработать», — предупредил Геннадий Куроедов.

Общая гидрофобизация поверхностей фасадов, имеющая несколько иную технологическую специфику, тоже полезна: помимо повышения атмосферостойкости, обработанный фасад будет труднее испортить вандалам — многие виды краски, применяемые вредителями, хуже впитываются в толщу поверхности, а при очистке легче смываются.

Для долговременного сохранения цветовой гаммы обновленного фасада, с точки зрения Геннадия Куроедова, целесообразнее использовать не поверхностную окраску, а штукатурную смесь, окрашенную в массу (предпочтительно — полимерно-декоративную штукатурку). «В этом случае мы делаем ремонт — и после этого длительное время наслаждаемся результатом», — пояснил эксперт; по его оценке, штукатурка, окрашен-



ная в массе на промышленном оборудовании, позволяет сохранить выбранную цветовую гамму фасада на многие годы.

КОГДА ХОЧЕТСЯ ПОЯРЧЕ: ОПЫТ НОВОСИБИРСКА

В последнее время цветовой гамме фасадов столицы Сибирского федерального округа стали уделять больше внимания, и это отразилось на подходах к капитальному ремонту. В начале строительного сезона — 2025 архитекторы Лаборатории городских исследований Новосибирского отделения Союза архитекторов России (НОСАР) презентовали концепцию работы по созданию цветовой палитры Новосибирска. Состоялось несколько рабочих совещаний с участием специалистов профильных департаментов мэрии, регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов, в ходе которых были выбраны приоритетные цветовые гаммы для групп зданий в некоторых знаковых, исторических районах города. Как подчеркивает архитектор Дарья Кисельникова, цветовая палитра формировалась по запросу мэрии на основании историко-культурного контекста территорий, с учётом облика существующей застройки.

Перевести наработки архитекторов по обновлению фасадной колористики в практическую плоскость при поддержке мэрии взялся Фонд модернизации ЖКХ Новосибирской области. На состоявшемся недавно специализированном семинаре руководство Фонда ознакомило региональных подрядчиков ка-

премонта МКД с разработанными НОСАР рекомендациями по окраске городских фасадов, с соответствующими таблицами и графическими материалами. Новый документ, среди прочего, настоятельно советует подрядчикам перейти при окраске фасадов на более широкую цветовую палитру — от RAL к RALDesign или к NCS. Как сообщил заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Евгений Юрченко, в новосибирские планы капремонта-2025 включена окраска 118 фасадов многоквартирных домов, из них уже проработаны колористические решения для 63 фасадов. Чтобы не промахнуться с выбором цвета, до закупки краски подрядчикам необходимо сделать выкрасы на фасадах с комиссионным согласованием цветовых решений при участии представителя Фонда, Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска и, при необходимости, Союза архитекторов и Инспекции по охране объектов культурного наследия (ОКН). Особенно тщательно это требование нужно соблюсти при работе в границах зон ОКН; в Новосибирске к таким относятся, в частности, достопримечательные места «Красная горка» и «Академгородок».

В ближайшей перспективе выбранные цветовые решения планируется «зашить» в паспорт фасадов, которые должны будут учитываться при проектировании капитального ремонта МКД.

А. Русинов
Использованы материалы «СГ»

НАЦПРОЕКТ

В Новосибирской области 30 предприятий строительной отрасли увеличили выработку и снизили время протекания процессов благодаря федеральному проекту «Производительность труда».

Производство строительных материалов является одной из ключевых отраслей российской экономики. Доля российских стройматериалов на рынке РФ выросла с 66% до 72%. Рост связан с расширением ассортимента отечественных производителей, снижением зависимости от импортных поставок и повышением производительности.

За всё время реализации проекта по внедрению инструментов бережливого производства — с 2019 по 2024 год — в нем приняли участие 151 предприятие Новосибирской области. Компании строительной отрасли, в том числе производители стройматериалов, составили пятую часть от общего числа — 20%. В среднем выработка на предприятиях отрасли выросла на 42%, а время протекания процессов снизилось на 26%.

Эффект от внедрения бережливых технологий напрямую влияет на скорость и качество строительства. Так, строительная компания «Сибирь-Строй» сократила время возведения одного этажа с 6 до 4 дней, а застройщик «Стройрегионсервис» уменьшил время, затрачиваемое на возведение одного этажа секции, на 10 часов. В некоторых компаниях благодаря изменениям выросла выручка и заработная плата. К примеру, производитель металлоконструкций «Альянс» увеличил зарплату сотрудников цеха на 15%. Важными изменениями, способствующими снижению времени протекания процессов на предприятиях, стали изменения внутренней логистики. Так, на производстве дверей «Мирадор» на 400 метров

ЗАДЕЙСТВОВАЛИ ВНУТРЕННИЕ РЕСУРСЫ

Выработка предприятий строительной отрасли выросла на 42%



сократили маршрут перемещения материалов в цехе, что позволило сэкономить время производства.

«Компании, участвующие в национальном проекте, достигают результатов за счет внутренних ресурсов, без привлечения дополнительного финансирования. Получив значительный экономический эффект, предприятия могут направить средства на поощрение сотрудников, снижение себестоимости, уве-

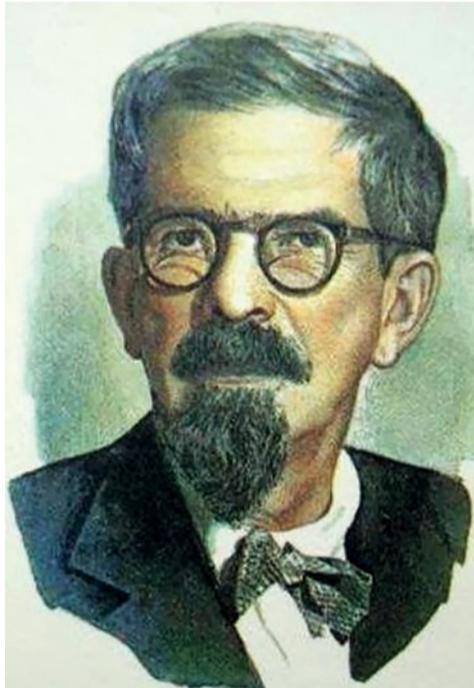


личение прибыли», — сообщил министр экономического развития Новосибирской области Лев Решетников.

В 2025 году реализация федерального проекта в строительной отрасли продолжится. Сегодня в проекте участвуют производитель архитектурного остекления компания «М-1», изготовитель пластиковых окон «Динал», проектировщик строительства железных дорог «Промснаб-Сервис».

С 2025 года мероприятия и меры поддержки предприятий продолжают в федеральном проекте «Производительность труда» нацпроекта «Эффективная и конкурентная экономика». Нацпроект курирует региональное Министерство экономического развития.

Подробнее о проекте — на ИТ-платформе «Производительность.рф.»

ЗОДЧЕСТВО**«РАНЬШЕ ВСЕГО НАЙДИ ДУШУ СООРУЖЕНИЯ»**
К юбилею творца монументализма в советской архитектуре

140 лет назад, 13 марта 1885 года, в Великом Новгороде в семье учителя родился Лев Владимирович Руднев — великий русский архитектор, обладавший особым даром создавать монументальные творения ясным и понятным архитектурным языком.

Людям, хотя бы раз видевшим здания, построенные по его проектам, они запоминаются на всю жизнь:

- Военная академия им. М.В. Фрунзе на Проезде Девичьего поля (Москва),
- Наркомат обороны на Гоголевском бульваре (Москва),
- Третий дом Министерства обороны на Фрунзенской набережной (Москва),
- Дом Правительства Азербайджанской ССР (Баку),
- и вершина его творчества — МГУ на Ленинских (Воробьевых) горах.

Его архитектурный стиль некоторые искусствоведы часто относят к «сталинскому ампиру». Но это не совсем так. Ампири без элементов ордера — портиков, фронтонов, антаблемента, колонн или пилястр с капителями и т.д. — это не ампири. У Руднева таких элементов почти не было. И без них его здания выглядели строгими и торжественными. И ещё он виртуозно владел идеальным сочетаниями разных объёмов, что ярче всего проявилось в здании МГУ — лучше, по мнению искусствоведов, из 7-ми сталинских высоток. Лишь для бакинского Дома правительства были использованы «восточные» украшения в виде колонн с арочками.

Но главное не в стиле. Главное — что считал сам Руднев: «Дело не в том, в каких формах работает тот или иной архитектор, а в том, насколько содержательно все сооружение, ясно ли читается образ, воспринимается ли он зрителем, вызывающая радость жизни и чувство бодрости... Раньше всего найди идею сооружения, его душу, его характер, его образ».

Ученик выдающихся архитекторов Л.Н. Бенуа и И.А. Фомина, выпускник Императорской Академии художеств (сам работавший там профессором с 1922 г.), Лев Владимирович свою творческую деятельность начал ещё в 1911 г.

За последующие 45 лет он создал много поистине выдающихся творений, начиная с церкви-школы в честь св. Александра Невского в пос. Селезнёвка (ныне в Луганской области) и памятника «Жертвам революции» на Марсовом поле в Петрограде и кончая «маршалским» домом на Садовой-Кудринской в Москве (соавторы — его ученики В. О. Мунц и В. Е. Асс). В этом доме жили маршал Говоров, генералы (будущие маршалы) Ерёмченко, Гречко, Захаров, Неделин и другие знаменитые военачальники, а на верхнем этаже находилась квартира и мастерская архитектора, именованная Архитектурно-планировочной мастерской № 1 Министерства обороны.

С 1924 года он стал руководителем архитектурной мастерской «Ленпроекта». По его проектам построены больницы и профилактории, дома культуры, Дом советов, Текстильный институт, аэровокзал, Музей Ботанического сада и другие общественные здания в Ленинграде. В 1926 году Лев Владимирович разработал архитектуру-художественную часть проекта однотипных «океанских пароходов» «Грузия», «Абхазия», «Аджария» (Аб-



4



1



2

хазия и Аджария Грузией тогда не считались), «Армения», «Крым» и «Украина» (Крым Украиной тоже не считался). Как известно, пассажирские суда должны быть не только удобными, быстроходными и надёжными, но и красивыми. Красотой и занимались архитекторы (есть даже такая наука «корабельная архитектура»).

Кроме того, он проектировал Госбанк в Новосибирске (позднее заказчик сократил финансирование, и на основе этого проекта местный архитектор А. Д. Крячков уменьшил объём здания), Уральский политехникум и аэровокзал в Свердловске (Екатеринбурге), дом культуры в Вятке (Кирове).

В 1934 году, после победы в конкурсе на здание Военной академии им. Фрунзе, Руднев стал руководителем архитектурной мастерской Наркомата обороны, находившейся тогда в Ленинграде. Там и были созданы его самые знаменитые творения. С конца войны он участвовал в проектах реконструкции разрушенных Сталинграда и Воронежа и пострадавшего от войны Горького (Нижегород). Многие послевоенные проекты Руднева были победителями конкурсов, но осуществлены не были — наступили хрущёвские времена.

Последней крупной его работой (в соавторстве с сотрудниками мастерской) был Дворец культуры и науки в Варшаве, построенный в 1955 году на наши деньги и с участием советских строителей как подарок СССР польскому народу. Поляки в слепой ненависти к русским в 1990-е гг. хотели его даже снести, но благоразумие взяло верх, и в 2007 г. здание причислили к памятникам архитектуры. В проекте были использованы мотивы классицизма и польских архитектурных традиций, для изучения которых Лев Владимирович побывал в Кракове и в других польских городах.

Его ученики-сотрудники вспоминали, что внешне он выглядел как «безумный профессор в очках, с растрёпанной гривой, бородой, усами, сандалиями на голых ногах, нечто среднее между Тимирязевым и Паганелем», но, несмотря на столь «расхристаный» вид, пользовался огромным уважением у всегда подтянутых военных.



3

Жил Руднев в Ленинграде; в конце 1942 г. был с женой эвакуирован в Москву, их единственный сын погиб на фронте в августе 1941 г.

Скончался Лев Владимирович 19 ноября 1956 г., похоронен на Новодевичьем кладбище Москвы, его именем названа улица в Санкт-Петербурге. Косвенным признанием таланта и заслуг великого зодчего служит то, что его биография помещена в книге «100 великих архитекторов [мира]» (автор Д. Самин), которая начинается с биографий архитекторов Итальянского Возрождения.

1. Военная академия им. Фрунзе (в соавторстве со своим учеником В.О. Мунцем), 1932–1937 гг. Основная идея замысла — мощь Красной Армии, её готовность к отпору всякого агрессора — выражена в сильных и лаконичных формах. Источник: <https://commons.wikimedia.org>

2. Третий дом Наркомата (Министерства) обороны на Фрунзенской набережной (ныне Главный штаб сухопутных войск), 1939 г. Величественное сооружение с совершенными

пропорциями и соотношением объёмов. Изумительный ансамбль обезображен в 2014 г. высокими пристройками на заднем плане, которые потребовались для размещения возросшего чиновничьего аппарата при сокращении самой армии.

3. Правительство Азербайджана (совместно с О.Р. Мунцем, голландцем по происхождению, отцом В.О. Мунца), 1939 г., завершён в 1951 г. Колонны, арочки, глухая стена цоколя с «бойницами» и «неприступная» стена перед центральным фасадом — не только дань «национальным мотивам», но и средства, подчёркивающие могущество и незыблемость власти.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/w/index.php?curid=8780511>

4. МГУ (с участием С.Е. Чернышёва, П.В. Абросимова, А.Ф. Хрякова, Сталинская премия 1 степени), 1948–1953 гг. Источник фото: <https://moskultura.ru/mesta/stalinskie-vysotki-v-moskve>

Валерий Габрусенко