



**АСОНО**  
Развивая строительство

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

**АКТУАЛЬНО**

## СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ЛЮБОВЬ НА РАССТОЯНИИ

11 марта в рамках деловой программы «Российской строительной недели» прошла сессия «Инвестиционно-финансовая стратегия девелопера в современных условиях», ведущими которой выступили генеральный директор Московского бизнес-клуба Анна Маркина и вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко.

Максим Федорченко в своем выступлении остановился на общих проблемах строительного комплекса, важнейшей среди которых стало падение продаж жилья, которое, по разным экспертным оценкам, достигло 50 и даже 70 процентов в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Следствием этого становится нарастающий разрыв между наполняемостью эскроу-счетов и задолженностями перед банками, которые возникают у застройщиков в ходе проектного финансирования. Например, в Новосибирской области застройщикам на сегодняшний день выдано 157 млрд рублей по проектному финансированию, а на эскроу-счетах накоплено 100–125 млрд, схожая ситуация отмечается и в большинстве других российских регионов. Увеличивающаяся разница между данными показателями ведет к увеличению ставок проектного финансирования: деньги становятся дороже

### Современные условия заставляют девелоперов искать новые стратегии



для застройщиков. Учитывая высокую ключевую ставку ЦБ РФ, реальные ставки по проектному финансированию под новые объекты в сегменте жилой и коммерческой недвижимости могут достигать 27 процентов. Более «короткое» бридж-кредитование, без которого большинству застройщиков тоже трудно обойтись, обходится еще дороже (ключевая ставка плюс 9 процентов). Все это постепенно ведет к снижению объемов новых проектов.

С другой стороны, ДОМ.РФ приводит оптимистичные цифры, со-

гласно которым портфель строящегося жилья в стране в последнее время вырос на 7% и достиг 106 миллионов квадратных метров, новые проекты появились в 73 регионах. Это говорит о том, что, несмотря на трудности текущей экономической ситуации, спрос со стороны населения на жилые квадратные метры остается огромным.

По оценке Максима Федорченко, в России формируется навес отложенного спроса на жилье, и, как только начнет падать ключевая ставка и кредиты подешевеют, весь этот отложенный спрос выйдет на ры-

нок. Поэтому сегодня строительному бизнесу важно выбрать правильную инвестиционно-финансовую стратегию. В свете нынешних реалий составляющими этой стратегии могут стать переориентация со строительства МКД на рынок ИЖС, более активное вступление в проекты КРТ и т.п. Максим Федорченко предложил собравшимся поделиться своими знаниями и идеями, чтобы ответить на часть острых вопросов, стоящих сегодня перед строительным бизнесом.

Окончание на стр. 2



@STROYVEDOMOSTY

### В НОМЕРЕ:

➤ **ИЖС — ТЕПЕРЬ И ПО ЭСКРОУ**  
Новый закон и рынок недвижимости

Стр. 3

➤ **ИМПОРТ РАСТЕТ, ГДЕ НЕ НАДО**  
Цементники пожаловались на экспансию из-за рубежа

Стр. 4

➤ **КАПРЕМОНТ: СОБЛЮДАЙТЕ ТРЕБОВАНИЯ**  
Подрядчиков научили работать

Стр. 5

➤ **МОРОЗ ОШИБОК НЕ ПРОЩАЕТ**  
Как строить на вечной мерзлоте

Стр. 6–7

➤ **СПЕЦИАЛИСТ, БУДЬ ЧЕЛОВЕКОМ**  
О программе «Обучение служением»

Стр. 8–9

➤ **ИНДЕКС КУРЬЕРА**  
Когда кадры «идут не туда»

Стр. 10



## НЕЛЬЗЯ ДВАЖДЫ ОТКРЫТЬ ОДИН И ТОТ ЖЕ КОДЕКС В Москве отпраздновали юбилей главного градостроительного документа

К этому событию была приурочена состоявшаяся 10 марта большая конференция в Торгово-Промышленной Палате: «Градостроительный кодекс Российской Федерации — оценка реализации за 20 лет», организованная совместно Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЗА, Единым ресурсом застройщиков и Фондом «Институт экономики города».

Президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева напомнила, что принятый в декабре 2004 года пакет из 26 федеральных законов, включавший новый ГрК РФ, был призван систематизировать правовые отношения в сфере градостроительства и способствовать реализации первого приоритетного национального проекта в жилищной сфере. Главным документом был сам ГрК, но все остальные были также важны — в частности, Надежда Косарева упомянула введение законодательной нормы, позволяющей обращаться взыскание на находящееся в залоге единственное жилье.

Почетный президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефим Басин подчеркнул основополагающую важность Градкодекса в инвестиционно-строительной сфере, вместе с тем, указав на определенную перегруженность документа: уже сейчас в ГрК РФ более 420 страниц, и он трудно усваивается. Тем не ме-

нее, жизнь не стоит на месте, и ее вызовы должны находить отклик на страницах главного градостроительного документа. В числе примеров таких новых вызовов Ефим Басин назвал увеличение потенциала индивидуального жилищного строительства, повышение роли искусственного интеллекта, и т.п. «Сегодня в Кодексе отсутствуют даже такие понятия, как «малоэтажный жилищный комплекс», «коттеджный посёлок» или «мастер-план». Кроме того, до сих пор не решены вопросы, связанные с управлением общим имуществом в рамках ИЖС и малоэтажных жилых комплексов (МЖК)», — привел более конкретные примеры Ефим Басин.

Вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко подчеркнул, что принятие Градостроительного Кодекса 20 лет назад стало знаковым событием, впервые кодифицировавшим весь



процесс строительства — от приобретения прав на земельный участок до постановки построенного объекта на кадастровый учет. Документ не только устранил правовые проблемы, но и сформировал устойчивую систему градостроительной деятельности для долгосрочного развития.

По оценке Максима Федорченко, эволюция Градостроительного кодекса отражает ключевые политические, общественные и экономические процессы, происходив-

шие в стране. Несмотря на многочисленные изменения, он выразил несогласие с утверждением о том, что Кодекс утратил свою первоначальную концепцию, подчеркнув, что большинство корректировок были необходимыми для решения актуальных задач отрасли. Он отметил, что перед Россией стояла уникальная задача — в кратчайшие сроки многократно увеличить объемы жилищного строительства, ликвидировать дефицит социальных

объектов и обеспечить граждан доступным жильем.

Говоря о значимых реформах, сопутствующих принятию Градкодекса, Максим Федорченко выделил создание системы государственной и негосударственной экспертизы, внедрение экспертного сопровождения, развитие типовой проектной документации и другие важные механизмы. Особое внимание он уделил институту саморегулирования в строительстве, назвав его одним из наиболее инновационных решений. Он подчеркнул, что российская система саморегулирования, существующая более 15 лет, доказала свою эффективность и является уникальной даже по мировым стандартам.

Отдельно координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО остановился на вопросах территориального развития, отметив в качестве позитивного факта, что в рамках единой системы градостроительной документации был введен механизм комплексного развития территорий (КРТ). Этот инструмент прошел этап практического развития, включившие различные модели — КОТ, РЗТ, КУРТ, — и на сегодняшний день является важным элементом градостроительной политики.

Окончание на стр. 2

## АКТУАЛЬНО

**НЕЛЬЗЯ ДВАЖДЫ ОТКРЫТЬ ОДИН И ТОТ ЖЕ КОДЕКС****В Москве отпраздновали юбилей главного градостроительного документа**

Начало на стр. 1

Максим Федорченко подчеркнул, что Градостроительный кодекс служит эффективным инструментом реализации Национальных целей по созданию комфортной и безопасной городской среды, а также выполнения Стратегии пространственного развития, направленной на формирование сбалансированной системы расселения и территориальной организации экономики. При этом спикер указал на необходимость оперативного внесения изменений в законодательство, чтобы оно своевременно отвечало на вызовы отрасли.

Максим Федорченко сообщил, что в феврале текущего года в рамках Сибирской строительной недели была подготовлена резолюция с предложениями по совершенствованию законодательства. Документ охватывает четыре ключевых направления: повышение эффективности государственных и муниципальных закупок, формирование единой цифровой среды для всех этапов жизненного цикла объекта, совершенствование кадровой политики, а также развитие КРТ и домостроения. Большинство предложений касаются норм Градостроительного кодекса и уже направлены на рассмотрение в Государственную Думу и Совет Федерации.

Особое внимание в своем выступлении Максим Федорченко уделил вопросам комплексного развития территорий, отметив, что в упомянутой резолюции содержится более 20 инициатив по данной теме. В частности, он упомянул недавно введенные нормы, регулирующие контроль за соблюдением очередности развития территорий, этапов строительства и предельных сроков реализации проектов КРТ. Он подчеркнул, что в условиях экономической нестабильности, роста стоимости кредитования и снижения покупательской способности застройщики вынуждены пересматривать сроки реализации проектов и уже обратились в Госдуму с просьбой о внесении соответствующих корректировок в законодательство.

Среди ключевых предложений по развитию КРТ Максим Федорченко выделил не-



обходимость ускоренного введения в законодательство понятия «мастер-план территории» и регламента его разработки и реализации, а также целесообразность внедрения понятия «проект организации строительства на территории комплексного развития». Кроме того, он отметил важность корректировки статьи 71 Градостроительного кодекса, закрепляющей право оператора КРТ передавать в субаренду земельные участки, полученные на праве аренды.

**ЗАЩИТИТЬ ПРАВА  
ГРАЖДАН**

Он также подчеркнул значимость гарантийных механизмов для защиты прав граждан при реализации проектов КРТ. В частности, он предложил предусмотреть возможность предоставления индивидуального жилья в обмен на расселяемое, а также закрепить за гражданами право выбора нового жилья в других районах или субъектах Российской Федерации.

Максим Федорченко отметил, что строительная отрасль стоит на пороге нового этапа, связанного с трансформацией типов урбанизации и постепенной деурбанизацией. По его словам, этот вопрос активно обсуждался на экспертном совете в Госдуме, и он выразил уверенность в необходимости пересмотра подходов к градостроительному развитию с акцентом на комплексное освоение крупных территорий с преобладанием малоэтажной застройки.

Он подчеркнул, что Градостроительный кодекс должен учитывать реализацию масштабных проектов КРТ с малоэтажной застройкой, а также предусматривать специальные полномочия для отдельных субъектов федерации в управлении земельными ресурсами. В этом контексте была отмечена важность дальнейшего развития института саморегулирования, который должен играть ключевую роль в обеспечении качества индивидуального жилищного строительства и формировании системы ответственности подрядчиков.

Вице-президент РСС также указал на необходимость расширения прав граждан в вопросах градостроительной политики, подчеркнув, что они должны активно участвовать в жизни своих городов и поселков. В частности, он предложил закрепить за собственниками индивидуальных жилых домов право участвовать в голосовании по вопросам включения их территорий в границы зон комплексного развития.

Завершая свое выступление, Максим Федорченко подчеркнул, что дальнейшее совершенствование градостроительного законодательства возможно только в условиях тесного взаимодействия с профессиональным сообществом, экспертными и общественными организациями. Он выразил уверенность, что такая открытая работа будет продолжена, способствуя развитию строительной отрасли, повышению качества жизни граждан и устойчивому развитию страны в целом.

**ЕСТЬ НАД ЧЕМ ПОДУМАТЬ**

В ходе дискуссии, тематическим ядром которой стал юбилей главного градостроительного документа страны, высказывались различные мнения. В частности, один из экспертов подверг критике действующий Градостроительный кодекс, посетовав, что, в нем практически отсутствует «архитектурная составляющая», и нацелен документ преимущественно на выстраивание правовых отношений между участниками проектно-строительных процессов, а не на создание благоприятной сбалансированной среды обитания для человека.

Надежда Косарева в ответ сказала, что у авторов Градкодекса не было задачи «регламентировать искусство», что, впрочем, не исключает возможности подискутировать в этом направлении в будущем, обсуждая дальнейшие изменения и дополнения в российский ГрК.

По материалам  
Российского Союза строителей, СГ  
Подготовил А. Русинов

**СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ЛЮБОВЬ НА РАССТОЯНИИ****Современные условия заставляют девелоперов искать новые стратегии**

Начало на стр. 1

**РАССРОЧКА: СОБЛАЗН  
И КОВАРСТВО**

Генеральный директор Московского бизнес-клуба Анна Маркина разделила беспокорство о перспективах проектного банковского финансирования российских строителей, поскольку большинство финансовых моделей рассчитывались в так называемые золотые годы, и в сегодняшней реальности — с высокой ключевой ставкой ЦБ, подорожавшими материалами и «стройкой без мигрантов» — нормально «взлететь» уже не способны.

Рассрочку, которой в последнее время спасают свои продажи многие девелоперы, Анна Маркина считает миной замедленного действия, поскольку высокая инфляция «съедает» текущие доходы покупателей, и есть риск, что через два года, когда подойдут сроки сдачи объектов, значительная часть людей, взявших рассрочку, просто не сможет ее погасить.

Заместитель директора департамента развития бизнеса и ипотеки и премиального сегмента ПАО «Промсвязьбанк» Марина Заботина, говоря о механизме рассрочки, рекомендовала застройщикам помочь своим клиентам проанализировать их общие кредитные обязательства, предостеречь от взятия лишних обязательств, чтобы избежать превышения предельно допустимой кредитной нагрузки. Также Марина Заботина рассказала об опыте работы по льготным программам ипотеки, коснувшись аспектов деятельности банкиров в рамках недавно введенного в действие ипотечного стандарта, вопросов оптимизации и цифровизации всех процессов, защиты персональных данных.

**ВЫВЕСТИ ИЗ ТЕНИ  
«НАВЕС ПРЕДЛОЖЕНИЯ»**

Начальник Центра анализа рынка недвижимости Департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Копылов отметил снижение объемов новых, стартующих проектов жилищного строительства, прямо связанное со снижением количества подаваемых и одобряе-

мых заявок на привлечение проектного финансирования.

По информации Александра Копылова, объем строящихся жилищных проектов, по которым открыты продажи, в России сегодня составляет 82 млн квадратных метров, из которых 50 млн кв. м экспонируется, но еще не продано. Среднемесячные продажи с сентября по декабрь 2024 г. составили 2 млн кв. м. Проекты, которые завершаются на текущий момент или завершились в четвертом квартале-2024, имели на момент ввода среднюю распроданность 74%.

По прогнозам Банка России, теперь объекты жилищного строительства придется вводить в эксплуатацию с более низкой распроданностью. Ситуацию усугубляет отсутствие информации о том, какое количество квадратных метров остаются непроданными в ранее построенных домах. Чтобы вывести из тени этот «навес предложения», предполагается наладить информационное сотрудничество с Росреестром по предоставлению сведений о конечных продажах физическим лицам.

Отметив продолжающийся рост цен, Александр Копылов указал, что во многом он обусловлен высокими банковскими комиссиями; в итоге имеет место «рост цен только для потребителя» — при отсутствии роста доходов для застройщика.

Рост кредитных лимитов по проектному финансированию на фоне снижения объемов новых проектов Александр Копылов объяснил спецификой статистического учета и рампущей себестоимостью текущих проектов.

Вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз остановился на некоторых факторах роста себестоимости строительства, в том числе росте стоимости основных материалов.

Для борьбы с удорожанием материалов нужно продолжать работать с производителями, — эту работу ведет НОСТРОЙ во взаимодействии с Минпромторгом и Минстроем.

По оценке Антона Мороза, необходимо добиваться стандартизации технического присоединения новых объектов к инженерным сетям (это тоже поможет «облегчить»

себестоимость жилья), уделять больше внимания преодолению дефицита рабочей силы.

Антон Мороз высказался за увеличение налоговых вычетов для застройщиков, за предоставление льготной ипотеки тем семьям, которые в ближайшие 3 года планируют прибавление в семье. Большие перспективы Антон Мороз видит в освоении профессиональными застройщиками рынка ИЖС.

**БУДУЩЕЕ —  
ЗА ПРОМЫШЛЕННЫМ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

Президент Консорциума «F&I Consulting», член Комиссии по инвестициям и Комиссии по экономике и финансам Госсовета России Владимир Гамза предупредил о нарастающем экономическом кризисе и приоткрыл некоторые возможности небанковского финансирования строительной сферы.

Согласно озвученным Владимиром Гамзой прогнозам, уже в следующем году можно ожидать падения ВВП минимум в два раза. Розничная торговля рискует «провалиться» в объемах наполовину, упадут и реальная зарплата, и располагаемые денежные доходы населения. На этом фоне бизнесу имеет смысл уже сейчас проработать схемы антикризисного управления, считает эксперт. Владимир Гамза напомнил, что в развитых странах две трети финансирования инвестиционных проектов осуществляет финансовый рынок: («он создан для того, чтобы развивать экономику»). В России же большая часть инвестиций в основной капитал — это собственные средства предприятий, доля банковских кредитов — лишь 8,6%.

В этих условиях Владимир Гамза рекомендовал застройщикам активнее входить в национальные проекты, где есть шанс получить бюджетное финансирование по тем или иным статьям, особенное внимание обратив на проекты промышленного строительства.

«Во время большой индустриализации с 1930-го по 1970-й год в России построили примерно 35 тысяч крупных промышленных предприятий, — напомнил Владимир Гамза. — А за последние 30 с лишним лет в нашей стране возведено менее 1 тысячи крупных промышленных бюджетов». Именно этот

нарастающий с годами дефицит проектов промышленного строительства заставляет государство сегодня наращивать активность в данной сфере, в связи с чем участие в указанных проектах видится очень перспективным для строительного предпринимательства.

«Инвестиционное товарищество» Владимир Гамза назвал одним из хороших инструментов, который позволяет партнерам успешно решить все вопросы совместной работы по инвестиционному проекту. Заслуживают более широкого применения механизмы эмиссии облигаций, паевых инвестиционных фондов, офсетных контрактов, лизинга и т.п.

**«СРЕДНИЙ» ДЕВЕЛОПЕР:  
УКРУПНИТЬСЯ ИЛИ УМЕРЕТЬ**

Управляющий партнёр «Группы МЕТА» (Новосибирск) Владимир Мартыненко поделился опытом работы регионального девелопера.

Он отметил рост накладных расходов у «средних» по масштабу компаний, сделав акцент на проблемах обеспечения жилищного строительства объектами социальной инфраструктуры — в частности, школами и детсадами. По его сведениям, в Новосибирске сейчас застройщиков, желающих строить на площадках с дефицитом «социалки», обязали обеспечить за свои деньги 100-процентное расчетное количество мест в детсадах и 50-процентное — в школах.

При этом масштаб жилищных проектов «средних» девелоперов часто не позволяет обеспечить окупаемость таких вложений в рамках банковских финансовых моделей; приходится искать схемы объединения усилий с другими девелоперами, договариваться об особых условиях с муниципальными органами власти, и т.д.

В этих условиях, когда рынок фактически вытесняет «средних» девелоперов, Владимир Мартыненко главный путь выхода видит в переходе к освоению крупных площадок, экономика которых способна воспринять «социальную нагрузку» — это полезно и для граждан, и для застройщиков, и для городской власти.

Подготовил А. Русинов

НОРМЫ И ПРАВО

# ИЖС — ТЕПЕРЬ И ПО ЭСКРОУ

## Как новый закон повлияет на рынок загородной недвижимости

С 1 марта 2025 года вступил в силу закон «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу». Нововведение позволит использовать механизм эскроу-счетов при возведении частного жилья по договорам строительного подряда. РБК-Недвижимость опросил экспертов относительно влияния инициативы на рынок ИЖС.

Существующие схемы возведения частных домов закон не отменяет. При этом по льготным программам взять кредит на ИЖС можно будет только при использовании эскроу-счета. Вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк сообщила, что главной целью нововведения является защита заказчиков и избежание ситуаций, аналогичных обманутым дольщикам. Она подчеркнула, что подрядчик будет заинтересован в завершении строительства, поскольку не получит деньги до регистрации права собственности в отношении жилого дома на заказчика. Кроме того, у заказчика минимальный риск потерять свои деньги, так как средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, страхуются (100% суммы, но не более 10 млн руб.).

Директор по развитию агентства недвижимости Est-a-Tet Роман Родионцев уверен, что данный закон положительно скажется на рынке ИЖС. Введение счетов эскроу и дополнительное регулирование, возникающее в связи с этим, станут заградительной мерой для некомпетентных игроков, с которыми как раз и связана большая доля рисков.

Выход из серой зоны имеет и побочные последствия: удорожание работ и риски потребительского экстремизма.

Как инициатива повлияет на ценообразование в секторе ИЖС, рассказал президент НОСТРОЙ Антон Глушков.



«Сегодня в связи с низкими продажами обслуживание банковских кредитов при проектом финансировании обходится застройщикам очень дорого. Банки в свою очередь вынуждены закладывать дополнительные риски при выдаче кредитов, так как в текущих условиях сложно прогнозировать темпы продаж. Это приводит к тому, что застройщикам приходится либо использовать собственные оборотные средства, либо оплачивать повышенные ставки за обслуживание кредитов. Эти дополнительные расходы отражаются на конечной стоимости жилья», — поделился мнением Антон Глушков.

Сейчас действуют и еще долго будут сохраняться высокие ставки, согласилась директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова. По ее прогнозу, доступность ИЖС может значительно сократиться — если не навсегда, то по крайней мере на ближайшие полтора-два года, пока не произойдет понижение ключевой ставки до комфортных значений.

Спрос на строительство частных домов только возрастет, считает Роман Родионцев. Прозрачность и надежность предлагаемого механизма подогреет интерес приобретателей. Руководитель департамента загородной недвижимости VSN Group Ольга Магилина до-

бавила, что если покупатель планирует воспользоваться ипотечным кредитом на строительство дома, то получение такого кредита становится возможным только с применением эскроу-счетов. Также, по ее словам, можно будет использовать и денежные средства из материнского капитала, причем в случае прекращения договора покупателю обещают возможность возврата этих средств.

Нововведение может привести к уходу и банкротствам некоторых загородных девелоперов. Большая часть застройщиков не имеют возможности приспосабливаться к снижению спроса на рынке, говорит Антон Глушков. Кроме того, по его словам, некоторые текущие проекты могут оказаться под угрозой — даже если себестоимость строительства покрывается за счет цены реализации, но возросшие затраты на обслуживание кредита в этой цене не учтены.

Такого же мнения придерживается руководитель отдела загородной недвижимости офиса «Сущевский» компания «Миэль» Татьяна Анянбева.

Эксперт сообщила, что мелкие застройщики, вероятно, уйдут с загородного рынка. Останутся только сильные и средние компании, входящие в Единый реестр застройщиков.

В краткосрочной перспективе вводимые изменения могут также привести к сокращению предложения, так как не все застройщики смогут быстро адаптироваться к новым требованиям, говорят аналитики.

«В то же время после периода адаптации к новым реалиям предложение на рынке ИЖС восстановится и даже увеличится, что может быть обусловлено ростом спроса, который произойдет благодаря тому, что покупатели будут чувствовать себя более защищенными благодаря вводимому механизму», — отметил глава НОСТРОЙ.

Еще одним опасением подрядчиков относительно инициативы является то, что закон может дать толчок потребительскому терроризму. С мнением Антона Глушкова в этом вопросе согласилась вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

«В этом случае заказчики будут отказываться подписывать акты приема-передачи даже при соответствии построенного дома договору. Подрядчики из-за этого не смогут получить свои деньги со счетов эскроу, поскольку без акта не будет регистрации права собственности. Если такие опасения подтвердятся на практике, вероятно, законодатель будет корректировать закон для предоставления подрядчикам большей защиты от недобросовестного поведения заказчиков» — прокомментировала Наталья Романюк.

Однако этот вопрос уже решается — разрабатываются правила приемки загородных домов, подчеркнула Татьяна Анянбева. Она отметила, что для многоквартирных зданий регламент уже есть, для ИЖС разработают что-то подобное.

По материалам НОСТРОЙ, РБК-Недвижимость

ЦЕНЫ

# КВАРТИРА — КОНЦЕНТРИРОВАННЫЙ ДОМ

Ввиду недоступности дешевой ипотеки россияне все чаще задумываются, не купить ли им вместо квартиры частный дом. Что выгоднее? Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» выяснили, что в пересчете на квадратные метры квартира на вторичном рынке стоит дороже дома, но по общей цене предложения — дешевле.

## В ПЕРЕСЧЕТЕ ЗА «КВАДРАТ»

Квадратный метр квартиры оказался дороже во всех регионах, кроме Ингушетии, где он стоит меньше квадратного метра индивидуального дома на 15,9%.

Самый большой перевес в сторону квартир оказался в Москве — на 150%: здесь их «квадрат» стоит 356164 рублей, а «квадрат» дома — 142468 рублей. На 127,7% квартиры дороже в Бурятии, на 127% — в Мордовии, на 122% — в Чукотском АО, на 113,4% — в Архангельской области.

Самое маленькое преимущество у квартир — в Мордовии, где они дороже в пересчете на квадратные метры всего на 12,9%, в Да-

## Что дешевле: коттедж или своя ячейка в МКД?

гестане (на 15,8%), Карелии (на 16,8%), Алтае (на 17,3%), Адыгее (на 18%) и Карачаево-Черкесии (на 18,2%).

В Московской области разница составляет 48,4% (153218 руб./кв. м за квартиру против 103244 руб./кв. м за дом), в Санкт-Петербурге — 43,4% (211296 руб./кв. м против 147319 руб./кв. м), в Ленинградской области — 24,8% (116083 руб./кв. м против 93005 руб./кв. м).

В среднем по стране метр квартиры дороже на 62%: он стоит 107383 рубля, а метр дома — 66293 рубля.

В Новосибирской области, по данным «Мир квартир», средняя цена квадратного метра в новом индивидуальном доме сегодня составляет 67301 руб., в квартире — 119756 руб., то есть в удельном сопоставлении по цене квадратный метр квартиры дороже квадратного метра в ИЖС дома в среднем на 77,9%. При этом цена «среднего» дома (объекта в целом) — 6851704 руб., а средней квартиры — 6577437 руб. Таким об-

разом, средний индивидуальный дом в НСО обойдется на 4 процента дороже квартиры.

## ПО ЦЕНЕ ЛОТА

В 67 регионах из 85 общая цена квартиры оказались ниже, чем цена дома. Это логично, ведь площадь квартиры на вторичном рынке в среднем по стране составляет 54 кв. м, а дома вдвое больше — 113 кв. м.

В Чеченской республике разница наибольшая — здесь квартира дешевле дома на 54,8%. На столько же разнятся цены и в Московской области. В Ленинградской области городское жилье стоит на 53,5% меньше загородного, в Ненецком АО — на 49,9% меньше, в Адыгее — на 48,5%.

Но есть и регионы, где средний лот квартиры дороже среднего дома. Это прежде всего Чукотский АО (на 39,4%), Архангельская (на 24,8%), Курганская (на 22,8%) области, республики Бурятия (на 20,9%) и Мордовия (на 20,6%) — всего 18 регионов.

В Москве квартира стоит 21196078 рублей — это на 30,8% меньше, чем дом (30610297 рублей). В Петербурге 11802323 рубля против 22618408 рублей — на 47,8% меньше.

В среднем по РФ квартира, которая оценивается в 5810756 рублей, на 22,6% дешевле дома (7508912 рублей).

«Если стоимость домов сравнивать с ценами не на «вторичке», а в новостройках, то разрыв цен в пересчете за «квадрат» получится еще больше: 116%. Все это потому, что квартиры в новостройках дороже вторичных, — объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — Если же проследить динамику разрыва во времени, можно отметить, что 5 лет назад метр квартиры на «вторичке» был дороже метра частного дома всего на 34%. Что не удивительно, учитывая, что квартиры в последние годы дорожали значительно более стремительными темпами (+75% за 5 лет), чем дома (+45%)».

Источник: www.mirkvartir.ru

## В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

# «НЕ ХОТЕЛОСЬ БЫ НАСТУПАТЬ НА ТЕ ЖЕ ГРАБЛИ»

Комитет Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам обсудил вопрос регулирования тарифов на коммунальные ресурсы на текущий год.

О тарифных решениях на оплату коммунальных услуг в 2025 году депутатам рассказал руководитель департамента по тарифам Новосибирской области Гарей Асмодьяров. По его информации, для первого диапазона с объемом потребления до 3900 киловатт-часов в месяц включительно на первое полугодие установлены тариф 3,66 руб. за киловатт-час. Во втором полугодии 2025 года — в размере 4,12 руб. за киловатт-час. Для второго диапазона объемом потребления от 3900 до 6000 киловатт-часов в месяц включительно на первое полугодие — 5,32 руб., на второе полугодие — 6,18 руб. за киловатт-час. Для третьего диапазона с объемом потребления свыше 6000 киловатт-часов в месяц на первое полугодие — 7,11 руб., на второе полуго-

## Депутаты ставят на контроль вопрос коммунальных тарифов

дие — 7,36 руб. за киловатт-час. При этом, уточнил Гарей Асмодьяров, в области продолжает действовать понижающий коэффициент для населения, проживающего в сельских населенных пунктах.

В сфере водоснабжения на территории региона увеличение тарифа на 2025 год составит: в сфере холодного водоснабжения — 11,97%, горячего водоснабжения — 12,9%, водоотведения — 11,84%. Основными причинами роста тарифов, пояснил глава департамента, являются увеличение цен на энергоресурсы, материалы и химические реагенты, используемые при производстве чистой воды, а также рост минимального размера оплаты труда. Кроме того, напомнил Гарей Асмодьяров, при индексации операционных расходов ресурсоснабжающих организаций, для которых установлен долгосроч-

ный период регулирования тарифов, законодательством предусмотрены расходы на ремонт и заработную плату производственного персонала. В сфере теплоснабжения установлен тариф 111,9%. Основная причина роста — увеличение цен на топливо, иные энергоресурсы и материалы.

«Таким образом, рост тарифов в среднем в Новосибирской области, за исключением ценовых зон, составил 112,1%, — подытожил Гарей Асмодьяров. — В сфере обращения с твердыми коммунальными отходами предельный единый тариф на услугу регионального оператора с 1 июля 2025 года утвержден в размере 461,46 рублей с ростом на 5,7% по отношению к утвержденному тарифу по состоянию на 31 декабря 2024 года».

«При том, что тарифы на остальные услуги ЖКХ увеличены в пределах инфляции (по-

рядка 12 процентов), тариф на обращение с твердыми коммунальными отходами увеличен на 5,7%, — заострил позицию депутата председатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Олег Подойма. — Закономерно возник вопрос: не приведет ли это к проблемам финансирования регоператора, и не скажется ли это потом на состоянии города? У депутатов есть информация, что опять возникает задолженность при расчете регионального оператора с субподрядчиками. Не хотелось бы наступать на те же грабли, которые были с предыдущим регоператором. Тариф принят, но, тем не менее, оставляем вопрос на контроле».

По материалам Законодательного собрания Новосибирской области

**СТРОЙИНДУСТРИЯ****ИМПОРТ РАСТЕТ, ГДЕ НЕ НАДО**

Эксперты холдинга «Сибирский цемент» приняли участие в круглом столе «Повышение устойчивости цементной отрасли к внешним воздействиям». Мероприятие, организованное Институтом прикладных экономических исследований РАН-ХиГС совместно с НО «СОЮЗЦЕМЕНТ», состоялось 4 марта на площадке Президентской академии.

Дискуссия объединила более 60 человек — представителей законодательной и исполнительной власти, цементной отрасли, экспертных организаций, науки, средств массовой информации. Доклады собравшимся представили исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья Мартынкина, директор научно-исследовательского центра пространственного анализа и региональной диагностики ИПЭИ Президентской академии Дмитрий Землянский, эксперт Всероссийской академии внешней торговли (ВАВТ) Минэкономразвития России Елена Стоянова. Также на круглом столе выступили заместитель директора Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя РФ Евгений Мухин, заместитель директора департамента металлургии и материалов Минпромторга России Владимир Смбалян, заведующий лабораторией международной торговли Института Гайдара Александр Кнобель, исполнительный директор ОЮЛ «Казахстанская ассоциация производителей цемента и бетона «QazСem» Ербол Акымбаев, заместитель начальника отдела промышленной политики, межгосударственных программ и проектов Департамента промышленной политики Евразийской экономической комиссии Алия Ахметова, другие эксперты.

Участники мероприятия рассмотрели результаты научного исследования «Подготовка предложений по защите российского рынка цемента от импорта», выполненного РАН-ХиГС по инициативе НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» в 2024 году. Как отмечают его авторы, цементная промышленность, являющаяся основой стратегической устойчивости строительного сектора России, до сих пор не оправилась от череды кризисов последнего десятилетия. Среди значимых системных проблем отрасли они выделяют отсутствие государственной системы прогнозирования спроса, износ производственных мощностей, ограничение доступа к иностранному оборудованию, увеличение стоимости и продолжительности железнодорожных перевозок и другие.

На фоне значительного профицита мощностей и увеличивающихся издержек отечественные предприятия испытывают нараста-

**Цементники обсудили повышение устойчивости цементной отрасли к внешним воздействиям**

ющее давление со стороны иностранных поставщиков. В настоящее время в РФ отгружают продукцию цементники разных стран. Основной рост импорта обеспечивают Республика Беларусь и Иран, увеличивают объемы экспортных отгрузок Казахстан и Китай. В этих и других государствах-импортерах формируются предпосылки для дальнейшего роста импорта цемента в Россию.

«В других странах, особенно в Иране, Китае, Белоруссии, Казахстане, многие затраты производителей субсидируются государством, которое понимает чрезвычайную важность основополагающего строительного материала — цемента, либо их стоимость ниже, чем в РФ (особенно при правильном пересчете по паритету покупательной способности, а не при прямом пересчете через курс доллара). Это касается широкой номенклатуры основных затрат — электроэнергия, топливо, сырьё, добавок, оборудования, автоматики, запасных частей и материалов, транспортных и логистических услуг, — объясняет исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья Мартынкина. — Также в этих странах может быть более лояльная система налогообложения и кредитная политика

для производственных предприятий. Таким образом, многие элементы структуры себестоимости дешевле в странах-импортерах, что делает себестоимость российского цемента более высокой».

Потенциал для наращивания импорта в РФ значителен: без учета сдерживающих факторов количество ввозимого из-за границы строительного материала может достичь показателей от 4,1 до 13 млн тонн. При этом даже умеренный рост импорта окажет негативное воздействие на ключевые макрорегиональные рынки: при стечении неблагоприятных факторов совокупные потери во всех макрорегионах составят до 52,6 млрд руб. в год, в том числе прямые потери государства от недополученных налогов и сборов — до 15,4 млрд руб. в год.

Наиболее эффективной мерой для предотвращения резкого увеличения поставок цемента из других стран авторы исследования считают введение ограничений на импорт. Резерв мощностей цементных заводов РФ оценивается в 42 млн тонн в год, это позволит обеспечить потребности рынка с учетом замещения импорта и потенциального роста потребления. Ежегодный совокупный

эффект для экономики от введения превентивных ограничений составит 16,9 млрд руб., ежегодный прирост доходов консолидированного бюджета РФ — 3,6 млрд руб.

Кроме того, аналитики рекомендуют следующие меры для защиты российского рынка: введение автоматического лицензирования странами ЕАЭС поставок цемента из третьих стран; развитие механизма досудебного урегулирования споров между государствами-членами ЕАЭС; проведение антидемпинговых расследований и применение дополнительных ставок ввозных таможенных пошлин на цемент из Ирана и Китая по результатам таких расследований на основе доказанного увеличения демпингового импорта, наличия ущерба и причинно-следственной связи между ними. Указывают эксперты и на необходимые системные меры по повышению производственного потенциала отечественной цементной промышленности, среди них — формирование государственного прогноза спроса на цемент, в том числе в разрезе федеральных округов; обеспечение гарантированного спроса на строительный материал; обеспечение технологического развития предприятий на основе передовых российских технологий; адаптация регулирования перевозок цемента.

«Цементная промышленность, без продукции которой невозможно реализовать ни один строительный проект, играет важнейшую роль в развитии экономики государства, обеспечении его безопасности, сохранении социальной стабильности. Насколько легко нарушить баланс в отрасли, мы видим на примере соседнего Казахстана, где национальные производители в условиях огромного переизбытка мощностей с трудом выдерживают конкуренцию с европейскими и китайскими компаниями, имеющими доступ к более дешевым кредитам и эффективным технологиям. Нельзя допустить, чтобы подобный сценарий стал рабочим и для нас, — подчеркивает первый вице-президент АО «ХК «Сибцем» Геннадий Расказов. — Участники круглого стола выражали разные мнения, но многие из них согласились с тем, что в Российской Федерации необходимо поддерживать и развивать собственные цементные производства».

По материалам пресс-службы АО «ХК «Сибцем»

**НОВОСТИ****Инвестор построит в ПЛП завод металлоконструкций**

Новым резидентом Промышленно-логистического парка Новосибирской области станет Завод металлоконструкций «Аполло». Запуск завода планируется на 2026 год.

Это уже четвертое предприятие инвестора. Два действующих производства компании расположены в Самаре и Московской области. В процессе строительства — завод в Екатеринбурге.

Инвестиции в проект производства металлоконструкций, которое планируется открыть в Новосибирской области, — 500 млн рублей. Площадь предприятия составит более 8 тыс. кв метров, на нем будет создано 50 новых рабочих мест. «Строительство завода в Новосибирской области позволит на четверть увеличить наши текущие показатели по общему объему производства компании — до 48 тыс. тонн продукции в год. А также расширить географию поставок и значительно сократить сроки доставки продукции нашим клиентам в восточной части страны и Средней Азии», — подчеркнул генеральный директор ООО «Завод металлоконструкций Аполло» Андрей Ращупкин.

Объем производства завода после выхода на полную проектную мощность в 2028 году составит порядка 12 тыс. тонн продукции в год. А налоговые отчисления — порядка 37,5 млн рублей за тот же период.

«При локализации резидентов на площадке ПЛП используется кластерный подход — группировка предприятий по схожим видам деятельности. Поэтому для строительства Завода металлоконструкций «Аполло» выделен земельный участок площадью 2,7 га на площадке «Б», рядом с такими предприятиями, как ЗКПД «Арматон» и «Сибалюкс». К участку уже подведена вся необходимая инфраструктура, включая систему теплоснабже-

ния от котельной ПЛП. Это позволит инвестору в короткие сроки приступить к реализации проекта на площадке, — рассказал врио генерального директора Корпорации развития Новосибирской области Вячеслав Радионов.

Справка. Компания «Завод металлоконструкций «Аполло» занимается изготовлением строительных металлоконструкций с 2009 года. Основная продукция — колонны, балки, фермы, связи и распорки, прогоны, фахверки и надколонники. На сегодняшний день ежемесячно выпускается 2500 тонн готовой продукции для зданий разного назначения. *Источник — пресс-служба Корпорации развития Новосибирской области*

**Росреестр перешел на электронное взаимодействие с организациями**

Документы на государственную регистрацию недвижимости с 1 марта 2025 положено предоставлять исключительно в электронном виде.

Но есть исключения. В бумажном виде документы могут быть предоставлены, если: • стороной сделки является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов); • на официальном сайте Росреестра размещена информация о временной технической невозможности подачи документов в электронном виде.

Возможность подачи в Росреестр заявления на бумажном носителе сохранится до 1 января 2026 года для следующих юридических лиц: крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводческих и огороднических товариществ, гаражных, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья.

Подать документы в электронном виде можно через: личный кабинет правообладателя на официальном сайте Росреестра, Единый портал госуслуг, электронные площадки взаимодействия с органом регистрации прав.

В январе 2025 года доля электронных обращений в Новосибирском Росреестре достигла 56%. Это максимальный показатель за всю историю электронной регистрации недвижимости в регионе.

85% сделок на первичном рынке недвижимости регистрируется в электронном виде.

Как отметила Евгения Шатохина, юрист-консульт ООО «УЧЕТ»: «Электронная подача документов значительно упрощает взаимодействие юридических лиц с Росреестром. С переходом на электронную регистрацию, пользователи получают возможность быстро и безопасно оформлять документы, не выходя из дома». *Источник — Управление Росреестра по Новосибирской области*

**Изменены правила проектирования и монтажа электроустановок**

Обновлены нормативные требования к размещению встроенных трансформаторных подстанций на подземных и первых этажах жилых зданий. Это связано с выходом приказа Минстроя России № 913/пр от 25.12.2024, которым утверждено изменение № 7 к СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа». В соответствии с изменениями, при проектировании и строительстве жилых и общественных зданий необходимо обеспечить:

• отделение помещений трансформаторных подстанций в блоке с ограждающими конструкциями противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с заполнением

проемов за исключением проемов в наружной стене, противопожарными воротами с пределом огнестойкости не менее EI 60;

• экранирование помещений трансформаторных подстанций от всех примыкающих к ним помещений другого назначения (над, под и смежно с встроенными и пристроенными трансформаторными распределительными подстанциями не следует располагать жилые, общественные и другие помещения с постоянным пребыванием людей);

• использование только сухих трансформаторов при всех возможных вариантах размещения или трансформаторов с негорючим наполнителем при размещении на первом этаже;

• возможность транспортирования трансформаторов с использованием передвижных и стационарных механизмов для загрузки через подземную стоянку автомобилей до помещений, где размещены трансформаторы;

• отделение зоны загрузки в пределах пожарного отсека противопожарными преградами с пределом огнестойкости не менее REI 150;

• сообщения зоны загрузки со смежными помещениями через тамбур-шлюз 1-го типа с подпором воздуха при пожаре;

• устройство не менее двух выходов из блока размещения трансформаторных подстанций в эвакуационные лестничные клетки стоянки автомобилей через тамбур-шлюзы с подпором воздуха при пожаре; указанные помещения должны оборудоваться системой автоматической пожарной сигнализации.

Кроме того, в изменении № 7 к СП 256.1325800.2016 уточняются требования к выбору приборов учета, интегрируемых в автоматизированную систему коммерческого учета энергоресурсов, а также изложены в новой редакции основные технические требования к автоматизированным системам учета, контроля и управления. *Источник — Госстройнадзор Новосибирской области*

# КАПРЕМОНТ: СОБЛЮДАЙТЕ ТРЕБОВАНИЯ

6 марта в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете состоялся обучающий семинар для подрядных компаний, занимающихся капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов.

С приветственными словами к участникам события обратились исполнительный директор Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Дмитрий Кулешов и заместитель руководителя аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Алексей Щербаков.

В повестку семинара вошли такие актуальные вопросы, как капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и порядок замены стояков, требования к организации строительно-монтажных работ по капремонту общего имущества МКД (устройство лесов и ограждений, особенности зимнего удорожания, ведения исполнительной документации, осуществления строительного контроля), и т.д.

Дмитрий Кулешов кратко обозначил значимые для взаимодействия с подрядчиками задачи, которые руководство регионального Фонда модернизации намерено решить в 2025 году. В частности, запланировано добиться исчерпывающего контроля подготовки проектной документации на капремонты, совместно с органами местного самоуправления — обеспечить взаимодействие с обслуживающими организациями при подготовке дома к капремонту, обеспечить эффективный контроль подрядчиков, добиться взывания штрафов и неустоек в течение 60 дней с даты приемки работ, и наконец — внедрить единую информационную систему по контролю капремонта МКД.

## НЕ ПУСТИЛИ В КВАРТИРУ — ОСТАЛИСЬ СО СТАРЫМИ СТОЯКАМИ

Начальник отдела планирования и организации капитального ремонта Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Елена Бурухина рассказала о капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем, о возможном порядке замены стояков. По ее информации, за 2024 год в 64 многоквартирных домах НСО были капитально отремонтированы инженерные системы водоснабжения и водоотведения — в той части, которую можно было реализовать без захода в квартиры собственников (заменены разводящие магистрали и запорная арматура в местах общего пользования МКД).

Елена Бурухина напомнила, что 3 сентября 2024 года была утверждена новая редакция постановления Правительства Новосибирской области от 21.11.2023 № 529-п, согласно которой «замена стояков и запорной (регулирующей) арматуры инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, расположенных в квартирах, осуществляется только в случае предоставления доступа всеми собственниками помещений в многоквартирном доме».

Этапы выполнения монтажных работ и их приемка здесь распределяются следующим образом.

Согласно заключенному договору, Фонд направляет подрядной организации, техническому заказчику, представителю МКД график выполнения работ и данные об уполномоченном собственнике — в целях организации предоставления доступа для замены стояков и запорной (регулирующей) арматуры инженерных систем в составе общего имущества МКД, расположенных в квартирах.

После получения информации от Фонда подрядная организация проводит поквартирный обход или собрание для согласования с собственниками времени доступа в квартиру. Подрядная организация направляет график выполнения работ в квартирах в Фонд и техническому заказчику. Далее дом передается под капитальный ремонт; работы выполняются, ведется подготовка поквартирных актов выполненных работ и исполнительной документации.

Если собственники твердо решили никого не пускать в свои жилища, выборочный ремонт стояков отопления и водоснабжения в квартирах не производится, а осуществляется только ремонт стояков в местах общего пользования и отводов от этих стояков (не более 1 метра).

При этом подрядная организация обязана уведомить Фонд о том, что собственники помещений в МКД не допустили ее к общедомовому имуществу для проведения работ по капитальному ремонту.

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЛЕСА: «ВРЕМЕННО» НЕ ОЗНАЧАЕТ «КАК ПОПАЛО»

## Фонд модернизации ЖКХ Новосибирской области провел семинар для подрядчиков



Требования к производству работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осветил начальник производственно-технического отдела Фонда Игорь Киселев. Многие из них кажутся очевидными — что, впрочем, не мешает подрядчикам в ряде случаев их нарушать.

Во-первых, на все инвентарные леса и подмости должен иметься паспорт заводского изготовителя; они должны жестко крепиться к зданию с тем шагом точек крепления по горизонтали и вертикали, который указан в технической документации изготовителя. Во-вторых, крепить средства подмащивания к парапетам, карнизам, балконам и другим выступающим частям зданий и сооружений — не допускается.

Опорные подкладки следует укладывать на предварительно спланированную и утрамбованную поверхность: выравнивать подкладку с помощью кирпичей, камней, обрезков досок и клиньев — нельзя.

Настилы строительных лесов должны иметь ровную поверхность, с зазором между досками не более 5 мм; необходимо периодически очищать настилы (в процессе и по завершению работы).

Для разных видов работ следует использовать леса с определенной шириной настила: при каменных работах — не менее 2 метров, при штукатурных работах — не менее 1,5 м, при малярных и монтажных работах — не менее 1 м.

По информации Игоря Киселева, в 2025 году обновлены требования к защитным сеткам на строительные леса.

В частности, теперь подрядчики должны применять декоративную фасадную сетку с рисунком (фальшфасад), монтируемую на строительные леса. Устройство декоративной сетки следует учитывать при закрытии в акте выполненных работ (КС-2) по расценке ГЭСН08-07-006-01 «Устройство защитной декоративной сетки на время ремонта фасада». Стоимость декоративной сетки учитывается по текущей цене с предоставлением конъюнктурного анализа. Эксплуатировать сетку нужно бережно, поскольку, как предупредил Игорь Киселев, в качестве нового материала будет оплачиваться декоративная сетка только 1/3 от площади фасада, то есть лишь одна, первая захватка. Дальше при использовании этого же баннера-«фальшфасада» будет учитываться и оплачиваться только работа по переневеске.

## ЗИМОЙ — ДОРОЖЕ

Касаясь зимнего удорожания при капитальном ремонте крыши, Игорь Киселев напомнил, что коэффициент доплаты на проводимые в зимнее время работы определяется по сборнику сметных затрат ГСНр 81-05-02-2001. Новосибирская область относится к V (пятой) температурной зоне; при ремонте крыш в зимний период времени будет учитываться коэффициент 1,94% от всей стоимости строительно-монтажных работ — при размещении аукционной документации и при заключении договора, в зависимости от планируемого периода выполнения работ. Разумеется, если планируемое выполнение работ не выпадает на зимний период (ноябрь-март), на «зимнее удорожание» рассчитывать не стоит.

## ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ: ОФОРМЛЯЕМ ПРАВИЛЬНО

Заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ НСО Евгений Юрченко посвятил свое выступление организационным вопросам, связанным с ведением журналов работ, устройством систем видеонаблюдения и выбором цвета фасадов при капремонте общего имущества МКД.

В 2025 году Фонд модернизации ЖКХ планирует скреплять общие журналы работ печатью Фонда; пронумерованный, сшитый нитками журнал с наклеенным ярлыком нужно предоставить до начала работ. В соответствии с п. 6 Приказа Минстроя РФ от 02.12.2022 № 1026/пр, записи в общий журнал следует вносить с даты начала выполнения работ, включая период проведения подготовительных работ, до даты фактического окончания выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства. Работы по проведению испытаний (гидравлических, испытанию ограждений кровли, пусконаладочные работы и т.п.) тоже необходимо фиксировать в общем журнале работ. Евгений Юрченко отметил, что при оформлении актов освидетельствования скрытых работ подрядными организациями часто игнорируется заполнение п. 4 «Предъявлены документы, подтверждающие соответствие работ предъявляемым к ним требованиям», т.е. не прописываются исполнительные схемы и чертежи, а также иные документы, и п. 7 «Разрешается производство последующих работ» — этих пробелов нужно избегать.

Согласно информации Евгения Юрченко, в настоящее время Фонд прорабатывает внедрение комплексной информационной системы по контролю капитального ремонта через цифровую исполнительную документацию. По замыслу, система должна обеспечивать возможность одновременного входа всеми участниками процесса, организацию полноценного «цифрового» документооборота, согласование и подписание документов онлайн с помощью ЭЦП, хранение всех документов и фотоотчетов по проекту, формирование и выгрузку документов и актов, аналитику данных и отчетность.

## ФОНД ДОЛЖЕН ВИДЕТЬ ВСЁ

Важная информация, о которой нужно знать подрядчикам: Фонд продолжает контроль требования, введенного в 2024 году, по обеспечению объектов капремонта (крыш) системами видеонаблюдения, функционирующими в режиме реального времени и позволяющими заказчику отследить ход выполнения работ. Как уточнил Евгений Юрченко, видеонаблюдение обеспечивается силами и средствами подрядной организации в соответствии с условиями договора.

Система видеонаблюдения должна предусматривать возможность просмотра по сети Интернет текущего изображения с видеокamer в любое время суток, без прерывания записи.

Места установки камер для создания системы видеонаблюдения, технические характеристики применяемого оборудования, параметры передачи изображения предварительно согласовываются с заказчиком.

## УЧИТЫВАЙТЕ ЦВЕТОВУЮ ПАЛИТРУ ГОРОДА

Еще одно нововведение региональный Фонд модернизации ЖКХ прорабатывает в сотрудничестве с Новосибирским Союзом архитекторов (НСА). Речь идет о разработанных НСА рекомендациях по окраске городских фасадов с рекомендациями и графическими материалами. Новый документ учитывает цветовую палитру улиц Новосибирска и, среди прочего, настоятельно советует подрядчикам перейти при окраске фасадов на более широкую цветовую палитру — от RAL к RALDesign или к NCS. Как сообщил 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 подрядчиком 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 ОКН. Особенно тщательно это требование нужно соблюсти при работе в границах объектов культурного наследия (к таким относятся, в частности, достопримечательные места «Красная горка» и «Академгородок»).

«Подобные мероприятия будем проводить регулярно, каждые 3–4 месяца, чтобы обеспечить качественное и своевременное выполнение всех работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов», — пообещал, подводя итоги семинара, Дмитрий Кулешов.

По материалам Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области  
Подготовил А. Русинев

## ОПЫТ

# МОРОЗ ОШИБОК НЕ ПРОЩАЕТ

## Как правильно проектировать и строить на вечной мерзлоте

До конца 2025 года должна заработать в полном объеме Государственная система фонового мониторинга состояния вечной мерзлоты Российской Федерации. Первый наблюдательный пункт открыли в мае 2023 г. на территории Ямало-Ненецкого центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды в Салехарде. Всего же сеть мониторинга будет включать 140 пунктов, производящих автоматические измерения температуры грунта на разных глубинах.

Почему нашей стране необходимо следить за своей мерзлотой, чем грозит пренебрежение особыми правилами строительства и эксплуатации зданий в районах распространения вечной мерзлоты, рассказал председатель Правления Межрегионального союза проектировщиков и архитекторов Сибири (Омск), заслуженный строитель России, кандидат технических наук Юзеф Мосенкис.

— Юзеф Матвеевич, недавно вы прочитали курс лекций в шести строительных вузах Сибири и Забайкалья как раз по специфике строительства на вечной мерзлоте...

— Да; акцент в них сделан на моем опыте проектирования и строительства на вечном мерзлых грунтах, анализе причин деформаций зданий. В основе — материалы моей книги «Строительство на вечном мерзлых грунтах Забайкалья: ошибки проектирования, строительства и эксплуатации зданий», изданной в начале 2024 года. В книге я постарался изложить результаты натурных обследований зданий на вечном мерзлых грунтах Забайкалья, которые проводил в течение 60 лет (с 1962 г. по 2022 г.), поделиться опытом проектирования, отметить ошибочные проектные решения (в том числе и мои), нарушения при строительстве, а также обратить внимание на важность грамотной эксплуатации зданий и инженерных сетей в сложных мерзлотно-грунтовых условиях.

— Почему эта тема обострилась сегодня?

— Она всегда была острой. Районы распространения вечномерзлых грунтов (ВМГ) занимают до 65% территории России, именно там «хранятся» основные наши природные богатства, и если мы по-настоящему хотим развивать эти огромные территории, то надо уметь строить и эксплуатировать сооружения в условиях ВМГ.

— Это какое-то новое «умение»?

— Нет. Опыта накоплено немало, так как именно России следует считать первопроходцем строительства на ВМГ, где создана проверенная практикой нормативная база. Первая универсальная идея «протверждаемого подполья», обеспечившая прогресс строительного освоения районов вечной мерзлоты, была сформулирована еще в 1912-м году инженером В. П. Стаценко, а с 1939 г. использование ВМГ в качестве оснований сооружений регламентировалось техническими условиями, которые были в последующем заменены на правила проектирования, разработанные БАМпроектом.

Технические условия проектирования оснований и фундаментов на ВМГ (СН 91-60), действовавшие в 1960–1966 гг., предусматривали четыре основных метода (принципа) использования ВМГ в качестве оснований сооружений: I — без учета вечномерзлого состояния грунтов оснований; II — с сохранением вечномерзлого состояния грунтов оснований в процессе строительства и эксплуатации; III — с допущением оттаивания вечномерзлых грунтов оснований; IV — с предпостроечным оттаиванием ВМГ основания. На эти принципы во многом опираются и современные нормативы.

Считаю, что организации, которые берутся сегодня за проектирование и строительство на ВМГ, должны изучать эти нормы, этот опыт... Хотя мерзлота коварна, и регулярно подкидывает инженерам сюрпризы даже в ситуациях, когда вроде всё тщательно проработано. Тем более сейчас, в результате потепления, мерзлота местами деградирует, вызывая изменение физико-механических характеристик грунтов.

— Это мировая проблема...

— Верно. Кстати, для России она наиболее болезненна: темпы потепления на территории нашей страны в 2,5 раза превосходят среднеглобальные, а на территории российской Арктики — в 3,7 раза.

Увеличение глубины протаивания снижает механическую устойчивость объектов капитального строительства на ВМГ. По подсчетам ученых, в мире к 2050 г. по меньшей мере 120 тыс. зданий, 40 тыс. км дорог и 9,5 тыс. км трубопроводов могут оказаться под угрозой разрушения. В частности, это каннадские автомагистрали, Трансаляскинский нефтепровод. В России в опасную зону попадают Воркута, Якутск, Норильск, объекты арктической зоны.

### КАК ШКОЛЕ УСТОЯТЬ НА МЕРЗЛОТЕ

— Уместно показать, к каким негативным последствиям способно привести строительство на ВМГ без должного учета особенностей проектирования объектов в криолитозоне...

— Давайте разберем подробно пример, когда негативные последствия в результате применения непродуманных проектных решений еще не наступили, и могут не наступить, если заказчик учтет рекомендации по исправлению ситуации. Этот опыт поможет заказчику и проектировщикам в аналогичных случаях.

Речь пойдет о проектировании школы — детсада на 1200 мест в п.г.т. Могзон Забайкальского края.

Организацию для проектирования данного бюджетного объекта выбрали по конкурсу, и, разумеется, выбрали ту, которая предложила отработать контракт подешевле, хотя она и не имела опыта проектирования объектов на ВМГ, а на момент выполнения работ ей едва исполнился год.

Проектировщики предусмотрели под всем зданием технический этаж высотой 2,5 м и свайный фундамент с применением составных железобетонных свай. Длину свай (16 м) приняли с учетом II принципа использования ВМГ — с допущением оттаивания мерзлоты во время эксплуатации на период 50 лет, при сохранении стабильного опирания свай на ВМГ из расчета предельной глубины чаши оттаивания не более 12–15 м.

— То есть даже если оттаит на 15 метров, 16-метровые сваи продолжают опираться на замерзший пласт. Прекрасный план. В чем же проблема?

— Анализ проектной документации показал, что расчет глубины оттаивания выполнен по данным только 6 скважин из 26, да и из тех только 2 пробурены в габаритах здания, а остальные — за его пределами, на расстоянии свыше 5 м. Более того, расчет глубины оттаивания под самым крупным блоком «В» шириной 39 м (вдвое шире других блоков) вообще не выполнялся. Между тем, если исходить из данных, которые позволили получить две скважины, пробуренные в габаритах здания, под серединой блока «Г» и «Д», реальная глубина оттаивания под блоком «В» может достигнуть 25–30 м, что вызовет недопустимые деформации блока и повлияет на устойчивость соседних блоков.

— Но, может быть, мерзлота до этой роковой отметки будет тягаться дольше всего срока эксплуатации здания?

— Мои исследования на примере расчетов для жилых домов, построенных в городе Чернышевске Забайкальского края, показывают, что расчетная глубина оттаивания в аналогичных мерзлотно-грунтовых условиях для зданий шириной 12 м в первые 12–14 лет эксплуатации может достигать 18 м, а при ширине зданий 18 м в течение тех же 12–14 лет есть риск получить глубину оттаивания и значительно больше 12–15 м.

Кроме того, надо учитывать возможное влияние протечек из инженерных коммуникаций, что дополнительно ускорит оттаивание ВМГ под зданием. При этом в данном проекте вообще не предусмотрены термометрические скважины для контроля оттаивания грунтов. Вывод: описанное проектное решение признать достаточно обоснованным нельзя.

— Как же следовало поступить проектировщикам? Предусмотреть сваи больше 30 метров?

— Нет, это слишком трудоемко и дорого. А когда объект практически построен — невыполнимо в принципе.

Заказчику предложили заменить второй принцип использования ВМГ в качестве основания, принятый в проекте, на первый принцип — когда ВМГ используются в мерз-



Ю.М. Мосенкис

### СТРОИТЕЛЬСТВО НА ВЕЧНОМЕРЗЛЫХ ГРУНТАХ ЗАБАЙКАЛЬЯ

Ошибки проектирования, строительства, эксплуатации зданий



лом состоянии, сохраняемом при строительстве и в течение всего периода эксплуатации за счет устройства подполья с естественной вентиляцией. Это предельно экономное решение, так как функцию вентилируемого подполья берет на себя уже предусмотренный проектом технический этаж — но нужно в его стенах сделать продухи. Данная рекомендация основана на опыте нормальной эксплуатации расположенного в районе школы — детского сада двухэтажного кирпичного здания бывшего общежития интерната, построенного в 1965 г. как раз по первому принципу использования ВМГ в качестве основания, с устройством вентилируемого подполья высотой 1,5 м. Я хорошо знаю этот объект, так как сам его проектировал.

— Просто и эффективно.

— На беглый взгляд — да, но нужно учесть ряд важных деталей. Количество и размеры продухов следует определять не «на глазок», а на основании расчета модуля вентилирования «М» по приложению «Д» СП 25.13330.2020 «СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на ВМГ». Дальше: в техническом подполье, преобразуемом в вентилируемое подполье, все время нужно поддерживать отрицательные температуры взамен положительной +2°C по первоначальному проекту — следовательно, необходимо дополнительное утепление перекрытия между 1-м этажом и техподпольем.

Кроме того, инженерные тепловыделяющие коммуникации, размещенные в техподполье, должны быть теплоизолированы и подвешены к плитам перекрытия. Под трубопроводами следует предусмотреть подвесные лотки с присоединением их к канализационному коллектору. Уклон лотков должен обеспечивать быстрый отвод аварийных вод. Возможно, понадобится внести изменения в конструкцию вводов и выпусков тепловыделяющих коммуникаций. На самом деле, нюансов много — я подробно изложил их в книге.

### ИЗУЧАЙТЕ ОПЫТ СТРОИТЕЛЬСТВА... И ГРУНТЫ



— А если взять и проигнорировать эти нюансы — есть шанс, что мерзлота «простит грехи», и здание сохранится невредимым?

— Надо учесть, что мерзлотно-грунтовые условия в поселке, где построена наша «образцовая» школа, являются не просто сложными, а чрезвычайно сложными. Недостаточный учет специфики проектирования и строительства в подобных условиях приводит к недопустимым деформациям строительных конструкций и разрушениям.

Подтверждением этому является пример строительства в том же поселке двухэтажного здания школы № 24 на 280 учащихся, в обследовании которого я участвовал в декабре 1962 г. Его пришлось снести. Более того, построенное на этом же земельном участке в 1966 г. новое одноэтажное здание школы также было снесено в 1984 г. из-за недопустимых деформаций, вызванных оттаиванием ВМГ. А в 2004 г. неподалеку от той же площадки по тем же причинам снесли два пятиэтажных жилых дома, построенных в 1984 и 1998 гг. В их стенах были зафиксированы многочисленные трещины с раскрытием до 60–70 мм, а отклонение от вертикали одной из пятиэтажек достигало 50 см.

— Похоже, тщательное изучение опыта проектирования и строительства на ВМГ при подготовке проектной документации — не прихоть «старых инженеров», а объективная необходимость.

— Верно, и это нужно делать для любых мерзлотно-грунтовых условий. Ведь мерзлота мерзлоте — рознь, и изучать надо опыт именно того района, где планируется строительство. Либо, если опыта нет, проводить инженерно-геологические изыскания как можно тщательнее и подробнее. В проектной документации должны быть приведены инженерно-геологические разрезы, мерзлотные характеристики (объемный вес скелета грунта, суммарная влажность, суммарная льдистость, криогенная текстура, коэффициент оттаивания, сжимаемости и др.) и температура грунтов, как в природном состоянии, так и в состоянии, предусмотренном на период эксплуатации объектов. Для случаев применения уже упомянутого «второго

## ОПЫТ



принципа» на разрезы также следует нанести очертания «чаши оттаивания» для расчётного срока эксплуатации здания.

Интересно напомнить, что, как показала практика, достаточно продвинутое для начала 1970-х техническое средство и методы инженерно-геологических изысканий, методы проектирования, высокий технологический уровень производства строительных работ всё равно не обеспечили высокой надёжности объектов промышленного и гражданского строительства в зоне Байкало-Амурской магистрали. Сказались недостаточный объём исследований, прямое перенесение опыта освоения площадок с ВМГ северных районов Сибири и Дальнего Востока на зону БАМ без учёта ее специфических геокриологических условий, ряд других ошибок. Немаловажную роль сыграл и низкий уровень знаний в области инженерного мерзлотоведения специали-

алистов, осуществляющих проектирование и строительство магистралей, которые привлекались из других регионов страны, включая республики Закавказья и Средней Азии.

В целом, считаю, что весьма проблематично надеяться на надёжность расчётных обоснований принимаемых специальных конструктивных мероприятий. В случаях невозможности замены земельного участка на более благоприятный по мерзлотно-грунтовым условиям целесообразно применить концепцию приспособления грунтов оснований к конструкциям зданий.

Приспособление следует производить не только за счёт предварительного оттаивания ВМГ, но и за счёт их закрепления в целях улучшения физико-механических свойств. Преимущество такого подхода в том, что результаты и эффективность этих мероприятий можно надёжно проверить еще до нача-

ла строительства посредством контрольных инженерно-геологических изысканий.

Все это обязательно должно находить адекватное отражение в сроках подготовки проектной документации, в контрактах на проектно-изыскательские работы.

**— Понятно, что выбор принципа строительства на ВМГ производится с учётом конкретных грунтовых условий. Но возможно, есть какие-то общие правила, которые вы порекомендуете соблюдать коллегам?**

— Есть; назову для примера некоторые. Так, при строительстве по принципу I на застроенных территориях необходимо учитывать тепловое влияние расположенных поблизости объектов, возводимых по различным принципам. Ширина разрыва определяется расчётом и должна составлять не менее 50 м. Полосы разрывов можно в дальнейшем использовать для транспортных магистралей и зелёных насаждений. Застройку следует осуществлять группами зданий, в которых необходимо применять единый принцип использования ВМГ в качестве оснований. И так далее.

## О ВАЖНОСТИ ГРАМОТНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

**— Учитывая глобальное потепление, как можно «подстраховать» работу проветриваемого подполья, уберечь грунтовое основание от нежелательного оттаивания?**

— Прогресс не стоит на месте; в этих целях рекомендуется применять системы, обеспечивающие устойчивость мерзлого состояния грунтов за счёт естественного холода, т.е. термостабилизации ВМГ. Есть горизонтальные трубчатые системы замораживания и температурной стабилизации — тип «ГЕТ», и их вертикальный аналог — тип «ВЕТ». Устройство не требует электроэнергии, автоматически действует в зимнее время за счёт гравитации и разницы температур между грунтом и наружным воздухом. Указанные системы — отечественные, разработаны в Тюмени НПО «Фундаментстройаркос».

**— Нормальная работа сооружения на ВМГ сильно зависит от правильности его эксплуатации...**

— Безусловно. И в многолетней практике я встречался с частыми случаями нарушений: когда, например, вентиляционные продухи наглухо закрывают — «чтобы холод на первые этажи не шел». Последствия понятны: меняется схема теплового взаимодействия здания с грунтами основания, что приводит к деформациям.

На самом деле, уже давно существуют конкретные документы, на которые следует ориентироваться в этом вопросе: «Инструкция по эксплуатации жилых зданий в северной климатической зоне» (Москва, 1986) и «Рекомендации по контролю за устойчивостью зданий и сооружений на оттаивающих ВМГ Забайкалья» (Якутск, Институт мерзлотоведения СО АН СССР, 1988). Правила эксплуатации изложены также в «Региональных технических рекомендациях по проектированию и строительству... на мерзлых грунтах в Забайкалье» (Омск-Чита, 2007), и в «Предложениях по организации мерзлотной службы в городах и крупных населённых пунктах РСФСР» (Госстрой СССР, 1976).

В составе проектно-сметной документации необходимо разрабатывать раздел по эксплуатационному содержанию объектов, возводимых на ВМГ и морозопасных грунтах. В нем должны присутствовать чертежи устройства реперов и ственных марок для нивелирования, а также устройства термометрических скважин.

Для надёжной эксплуатации сооружений на ВМГ рекомендуется в таких регионах, как Забайкальский край, создать специальный отдел мерзлотного надзора, а в целях определения надёжности принятых проектных решений — сформировать профильные экспертные комиссии при региональных министерствах строительства.

*Беседовал А. Русинюв  
Использованы материалы «СГ»*

*Фото — Дарья Арчбасова (ТАСС),  
<https://scientificrussia.ru>*

## НОРМАТИВЫ

В конце января 2025 года вступило в силу изменение № 2 к своду правил СП 25.13330.2020 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах». Новые правила позволят внедрять новые конструкции, технологии строительства и материалы, которые расширяют возможности реализации новых объектов в Арктической зоне Российской Федерации.

Эксперты Главгосэкспертизы России прокомментировали основные положения новой редакции одного из главных документов для проектирования зданий и сооружений в условиях вечной мерзлоты.

Напомним, что зоны распространения вечномерзлых грунтов занимают порядка 65% всей территории России, включая север европейской части и большую часть Западной и Восточной Сибири.

Проект новой редакции требований СП 25.13330.2020 подготовил авторский коллектив НИИОСП им. Н.М. Герсеванова. Это старейший институт в отечественной строительной отрасли, который занимается сложными основаниями и фундаментами с 1929 года — то есть с самого начала индустриализации и первых шагов промышленного и транспортного освоения арктических территорий.

Изменение № 2 вносит уточнения в положения, связанные с проектированием свайных фундаментов в районах с арктическим климатом. В частности, оно касается антикоррозионной защиты металлических конструкций, а также применения стеклопластиковых свай. Кроме того, новые строительные нормы учитывают шероховатости поверхности и расчёта касательных сил морозного пучения. Также уточняются механические характеристики промерзающих и оттаивающих грунтов.

Дополняются требования и в части проведения геотехнического мониторинга. Кроме того, в своде правил теперь учтены особенности проектирования оснований и фундаментов на намываемых грунтах в районах распространения многолетнемерзлых грунтов. Также впервые включено требование обеспечивать научно-техническое сопровождение изысканий, проектирования и строительства оснований и фундаментов. А новая редакция пункта 4.7 рекомендует дополнительно включать в состав работ по научно-техническому сопровождению оценку геокриологических рисков.

«До внесения изменений в свод правил все эти вопросы при проектировании объектов гражданского назначения, в том числе зданий аэропортовой инфраструктуры, размещённых на многолетнемерзлых грунтах, решались путем разработки специаль-

# НОВОЕ В СВОДЕ ПРАВИЛ «ОСНОВАНИЯ И ФУНДАМЕНТЫ НА ВМГ»

## Изменилась нормативная база строительства «опорных пунктов» Арктики



ных технических условий или СТУ», — отметил Олег Щедрин, заместитель начальника Управления строительных решений и руководитель Отдела конструктивной надёжности и безопасности объектов Главгосэкспертизы России.

Отдельное внимание эксперты обратили на изменения, связанные с возможностью применения свай из стеклопластика на основании результатов испытаний. «Это изменение носит перспективный характер и требует дальнейшего развития нормативных документов в части, касающейся материала конструкций. Но проектная документация с решениями из стеклопластиковых свай на экспертизу пока не поступала», — сообщил Петр Модин, заместитель начальника Отдела конструктивной надёжности и безопасности объектов Управления строительных решений Главгосэкспертизы России.

Специалисты ведомства также выразили мнение, что строительные нормы в части устройства фундаментов и оснований на вечной мерзлоте требуют дальнейшего развития. В частности, для полноценного использования конструкций из стеклопластика не-

обходимо разработать государственные стандарты (ГОСТы) на материалы, определяющие физико-механические характеристики материала, и своды правил (СП), устанавливающие методики расчета конструкций по первой и второй группам предельных состояний данных конструкций, подчеркнул в комментарии Олег Щедрин.

«С советских времён, когда разрабатывались первые строительные нормы, условия вечной мерзлоты не изменились. Но подходы к конструктивным решениям, безусловно, меняются, в том числе благодаря появлению новых строительных материалов и технологий», — сказал Михаил Гринштейн, главный специалист Отдела локальных экспертиз по объектам гражданского назначения Главгосэкспертизы России.

В свою очередь, заместитель руководителя Службы главных экспертов проекта по объектам гражданского назначения Татьяна Малашина рассказала, что в настоящий момент на государственной экспертизе находится один из объектов, строящихся на вечной мерзлоте — гостиничный комплекс в Якутске на улице Чернышевского. Высотное

здание в 13 этажей рассчитано на 150 номеров категории «четыре звезды». Оно будет построено по нацпроекту «Туризм и гостеприимство». На территории комплекса также будет ресторан и другие пространства для приема туристов и деловых гостей города. Техническим заказчиком выступает ФБУ «РосСтройКонтроль», подведомственная организация Минстроя России.

«В Якутии мало гостиниц высокого уровня, а это интересный и самобытный регион экстремальных температур, природных красот и необычных архитектурных решений. Якутск — единственный в мире крупный город, построенный на вечной мерзлоте. С учётом активного развития внутреннего туризма наш объект особенно ожидается в республике. Понимая непростую задачу проектирования в условиях вечной мерзлоты, заявитель принял решение направить проектную документацию на рассмотрение в рамках экспертного сопровождения до направления на государственную экспертизу. Такая возможность предварительной проработки проектных решений появилась с выходом постановления Правительства РФ № 717 от 6 мая 2023 года и позволяет сократить время экспертизы», — сообщила Татьяна Малашина. После получения положительного заключения по ключевым разделам на экспертном сопровождении проект гостиницы в Якутске поступил в работу для проведения государственной экспертизы. По словам эксперта, выход заключения ожидается в ближайшее время.

По данным последних исследований, сегодня порядка 2,4 миллиона человек проживает в российской части Арктики, и это 44% от общей численности населения так называемой «мировой Арктики».

Напомним также, что Правительство России разработало программу развития Арктической зоны, которая включает в себя 16 стратегически значимых опорных населённых пунктов и агломераций. Градостроительный потенциал этих территорий оценивается как огромный, и новые строительные нормы должны ускорить его освоение.

*По материалам пресс-службы ФАУ  
«Главгосэкспертиза России»  
Источник фото —  
<https://avatars.dzeninfra.ru>*

**ПОДГОТОВКА КАДРОВ****СПЕЦИАЛИСТ, БУДЬ ЧЕЛОВЕКОМ****«Обучение служением»: поддержка профессионалов с большим сердцем**

Открытая дискуссия «Трансформация системы подготовки кадров для строительной отрасли: реализация федеральной программы «Обучение служением» состоялась в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели.

В разговоре приняли участие помощник министра строительства и ЖКХ РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое РФ Светлана Кузьменко, вице-губернатор Новосибирской области Роман Теленчинов, советник заместителя министра образования и науки России, руководитель проекта «Обучение служением» Наталья Безрукова, директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова, ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович.

Открывая событие, Светлана Кузьменко подчеркнула, что в современной России реализуются крупные инвестиционные проекты, страна активно развивается, при этом стройка была и остается ключевым драйвером любого развития. «Поэтому те из ребят, кто выбрал строительство своей профессией — точно не ошибся, потому что это обязательно будет успех. Вы всегда будете обеспечены и востребованы», — обратилась к собравшейся молодежи Светлана Кузьменко.

Вместе с тем, отдав должное важности материальной заинтересованности в работе, Светлана Кузьменко напомнила: не хлебом единым жив человек; есть и другие, не финансовые, человеческие стимулы, и они тоже очень важны («Мы строим, учимся, дружим — ради того, чтобы развивалась наша страна»). По убеждению Светланы Кузьменко, воспитывать людей — настоящих строителей и создателей, надо с юности: на это нацелена и программа «Обучение служением», и Детский совет при Общественном совете при Минстрое России. Детский совет Светлана Кузьменко с любовью назвала «хрустальной вазой», гордостью Минстроя; Детский совет функционирует уже 3 года. В состав входят дети, выбранные по конкурсу со всей России; в нем, как и положено, происходит ротация состава — по самой естественной причине: дети растут и перестают быть детьми.

«Главное — понимать: мы нужны здесь, мы нужны стране, а работая в стройке, всегда можно кому-то по-настоящему помочь», — обозначил свою гражданскую позицию Роман Теленчинов. — Например, людям с ограниченными возможностями, пенсионерам — всем им нужна помощь. Конечно, эти люди получают системную поддержку от государства, но часто бывает, что попросту на всё не хватает рук. Эта программа призвана воспитывать в людях патриотические качества, и я надеюсь, у нас всё получится».

**С ВОЛОНТЕРАМИ НЕ ПУТАЙТЕ, ПОЖАЛУЙСТА**

Суть и основные достижения федеральной программы «Обучение служением» изложила в своем выступлении Наталья Безрукова.

Она напомнила, что реализация указанной программы идет в рамках реализации пункта 8 перечня поручений президента РФ от 29 января 2023 года № Пр-173-ГС, где зафиксировано: «Минобрнауки России совместно с Минтрудом России, Росмолодежью и Ассоциацией волонтерских центров разработать и включить в образовательные программы высшего образования курс (модуль) «Обучение служением».

Со слов Натальи Безруковой, программа направлена на формирование нового поколения социально ответственной молодежи, включенной в повестку развития страны через решение общественно-значимых задач в рамках профессиональной траекто-

рии. «Обучение служением» — это возможность для студентов и школьников получать профессиональный опыт через социальные проекты, решая актуальные общественно-важные задачи в партнерстве с НКО, государственными структурами и бизнесом. Программа позволяет вовлечь обучающихся в решение социальных задач в рамках учебного процесса в различных форматах: дисциплина, практика, курсовой проект или диплом; помогает образовательной организации позитивно влиять на мир совместно с социальными партнерами, разделяющими социальную миссию университетов. Наконец, программа дает новые возможности и инструменты социальным партнерам для решения задач, помогает обществу развиваться и улучшать качество жизни.

Практический эффект программы для обучающихся — проверка знаний на практике с достижением конкретного результата работы, расширение круга полезных знакомств, получение ценного опыта проектной и командной работы. Социальному партнеру программа, среди прочего, помогает привлечь новые кадры в социальную сферу.

Наталья Безрукова привела конкретные примеры разработок, появившихся на свет благодаря проекту «Обучение служением». Так, в Приамурском государственном университете имени Шолом-Алейхема студенты создали комплекс интерактивных компьютерных игр по коррекции и развитию когнитивной и эмоциональной сфер у детей с нарушениями интеллекта. В Российском государственном социальном университете студентами подготовлена веб-платформа для оказания помощи людям, выключенным из социума. Платформа позволяет улучшить доступ к медицинскому обслуживанию для бездомных и других нуждающихся, избавиться от дублирования услуг и повысить эффективность ухода. В Уфимском университете науки и технологий учащиеся разработали мягкие лекарственные формы на основе пектина для лечения ран. Здесь же реализован проект по оснащению мобильной лаборатории функциональной диагностики при проведении аварийно-спасательных и ремонтных работ. И это лишь малая часть работ. Как подчеркнула Наталья Безрукова, участников «Обучение служением» не следует путать с волонтерами. Если волонтерство — ситуативно, никак не связано с учебной программой и развитием профессиональных компетенций, а его образовательный результат не оценивается, то обучение служением носит системный характер, направлено на развитие профессиональных компетенций через решение социально-значимых задач, встроено в учебную программу, и его образовательный результат — оценивается. Форматы реализации программы варьируются: это может быть курсовая в виде общественного проекта, выпускная квалификационная работа в форме общественного проекта, учеб-

ная (производственная) практика, внеучебная деятельность в школе.

**С ЧЕГО НАЧАТЬ?**

Как инициировать и запустить свой социальный трек в программе? По информации Натальи Безруковой, первый шаг должен исходить от социальных партнеров (представителей НКО, государства, бизнеса). Им следует зарегистрировать свой запрос на платформе «Добро.РФ» в виде задачи, которая далее пройдет верификацию на необходимость, реалистичность, измеримость предполагаемого результата и — если проверка верификация завершится удачно — будет размещена в каталоге социальных задач. Образовательные организации, увидев подходящую задачу, включая ее решение в образовательный процесс по соответствующим направлениям подготовки и специальностям, и учащиеся приступают к разработке решения. И да, идейным вдохновителям этой работы не удастся отсидеться в ожидании, пока энергичная молодежь сама сделает всё, что нужно: предполагается, что задача должна решаться в сотрудничестве не только с преподавателями-наставниками, но и социальными партнерами.

Те, кто думает, будто современная молодежь эгоистична, пассивна и проигнорирует программу — ошибаются. Как сообщила Наталья Безрукова, в период «обкатки» программы с 8 сентября по 31 октября 2023 г. ВЦИОМ провел опрос среди учащихся (репрезентативная выборка — 3866 человек); выяснилось, что 46% обучающихся готовы принять участие в деятельности некоммерческой благотворительной, волонтерской организации.

В 2024 году программа вышла на проектную мощность. К настоящему времени в ней успели принять участие более 236 тыс. обучающихся (это примерно 9% от среднесписочной численности на очных формах обучения) и свыше 4 тыс. преподавателей из 415 университетов, 4 колледжей и 120 школ. По данным платформы «Добро.РФ», за 2024 год в рамках программы «Обучение служением» было решено 2800 задач; число социальных партнеров составило 2853, в том числе 1324 НКО и общественные организации, 1318 органов власти и государственных учреждений, 211 компаний, представляющих социально ориентированный бизнес.

**НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ СЛУЖИТ ЛУЧШЕ МНОГИХ**

Касаясь важной задачи популяризации строительной профессии, Наталья Безрукова упомянула еще один проект, реализуемый под патронажем Общественного совета при Минстрое России: «Я — строитель будущего!». В соответствии с распоряжением Правительства РФ, проект включен в президентскую программу «Десятилетие детства». Его основные цели — повышение авторитета профессии строительной отрасли, содействие подготовке кадров и трудоустройству выпускников. В рамках проекта ежегодно проводится более 250 мероприятий.

В своем выступлении Наталья Безрукова выразила благодарность всем участникам и руководителям, занятым в общих федеральных проектах «Обучение служением» и «Школа мечты» (подробнее о нем и о том, почему он важен — ниже — *Ред.*). «Благодарю ректоров за предоставление ребятам возможности участвовать, руководителей регионов — за содействие в поиске социальных

задач, и главное — благодаря наших прекрасных студентов, которые реализуют в регионе важные социальные задачи», — сказала Наталья Безрукова, сделав особый акцент на успешном участии в проектах Новосибирской области.

По ее сведениям, по состоянию на февраль 2025 г. в столице Сибирского федерального округа в программе «Обучение служением» участвует 9 учебных заведений, в нее вовлечено более 9 тысяч студентов. «В работе у ребят — более 230 социальных задач, а у вузов на текущий момент — более 100 социальных партнеров».

Ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович, поддержав описанные выше инициативы и программы, вместе с тем напомнил о необходимости укрепления материально-технической базы профильных строительных вузов в регионах. По его мнению, Минстрою РФ следует создать фонд поддержки региональных вузов, поскольку частички застройщики не всегда в полной мере могут обеспечить на должном уровне дорогостоящую материальную базу современного обучения кадров в строительстве. На этой основе могут активнее реализовываться и все возможные задачи в рамках программы «Обучение служением», уверен ректор Новосибирского архитектурно-строительного университета.

**ВСЁ НАЧАЛОСЬ СО «ШКОЛЫ МЕЧТЫ»**

Проректор по научной работе Астраханского государственного архитектурно-строительного университета Людмила Борнина напомнила, что программе «Обучение служением» предшествовал проект «Школа мечты», также ориентированный на проектное обучение.

Как он осуществлялся, рассказала Академический директор «Школа мечты», доцент кафедры «Архитектура жилых и общественных зданий» Самарского государственного технического университета, член Союза архитекторов РФ Анна Кузнецова. По ее сведениям, проект Школа мечты стартовал с 2022 года — в поддержку президентской программы капитального ремонта школ. В рамках проекта решается задача качественного обновления школьных пространств с участием студентов-архитекторов.

По правилам «Школы мечты», на один проект формируется студенческая команда из 4–8 человек с наставниками; она должна справиться со своей задачей за 12 недель. Проект делится на этапы: ознакомительный, подготовительный, поисково-творческий и проектный; за каждым студентом на проектом этапе закрепляется не менее 4 школьных помещений из разных функциональных блоков — их обновление им предстоит представить в дизайн-проект, который и становится результатом «Школы мечты». Важна максимальная ориентированность на практическую пользу, и она прослеживается на всех этапах, начиная с подготовительного, в ходе которого директор нуждающейся в обновлении школы проводит для студентов и их кураторов подробную экскурсию по всем помещениям, где студенты фиксируют недостатки пространства и все пожелания по их возможному совершенствованию. Кроме того, в подготовительный этап входит «соучаствующее исследование», при котором будущие авторы эскизного дизайн-проекта обновления школы проводят анкетирование учащихся и их ро-



## ПОДГОТОВКА КАДРОВ



дителей, выявляя их мнения и предпочтения по преобразованию внутренних пространств.

После предварительной проработки проекта проходит обязательная его защита, в которой участвует администрация школы, ученики и их родители. Они высказывают замечания, которые непременно учитываются в «окончательной редакции» дизайн-проекта.

По сведениям Натальи Безруковой, Новосибирская область вышла в уверенные лидеры «Школы мечты». В первом сезоне проекта новосибирскими участниками были реализованы дизайн-проекты для 12 школ, во втором сезоне — началась реализация таких проектов для еще 6 школ Новосибирской области. Новосибирские участники стали победителями всероссийского конкурса в нескольких номинациях.

Опыт участия молодежных команд НГАСУ (СИБСТРИН) в этом федеральном просветительском проекте поделилась член Союза архитекторов Новосибирской области, директор Молодежного инновационного центра, старший преподаватель кафедры «Архитектура и градостроительство» НГАСУ (Сибстрин), руководитель проектной студенческой команды Юлия Нижегородцева. «В 2024 году мы принимали участие в «Школе мечты» с тремя инициативными группами; две из них были отмечены дипломами, — рассказала она. — Для нас важно участие в «Школе мечты», потому что это — настоящая работа. В ее ходе студенты сначала окунаются в об-

следование подлежащих ремонту объектов, потом на основании полученной информации ведут собственное проектирование. Сегодня наш университет прорабатывает вопрос о внедрении проекта «Школа мечты» в график курсового проектирования».

«Для обновления были выбраны три школы из списка подавших заявку на капитальный ремонт. Каждая из этих школ столкнулась с проблемами, требующими индивидуального подхода при решении, — поделилась практическими деталями студентка 5 курса НГАСУ (Сибстрин) Карина Ильина. — Проведенное анкетирование показало, что школьники, родители и учителя высказывают разные пожелания к преобразованию школьных помещений. Ученики попросили создать в школе яркие технологические зоны, которые способствовали бы как эффективной учебе, так и отдыху, педагоги акцентировали внимание на необходимости создания «гибких» аудиторий и зон для проектной работы, а родители выразили пожелание обеспечить максимальную безопасность и доступность образовательного пространства для всех групп детей. В своих проектах мы постарались максимально учесть все пожелания, которые были дополнены на защите проектов в администрациях школ. С 19 по 22 марта 2024 года на выставке «Россия» в Москве прошла акселерационная программа «Школы мечты». Мы представили там наши разработки и получи-

ли обратную связь от экспертов, обменялись опытом с коллегами из других регионов. А заключительным этапом стала защита получившихся проектов перед Министерством образования в стенах родного университета. Мы победили в номинации «Лучшее интерьерное решение кабинета труда».

### ВОВЛЕЧЬ РАБОЧИХ

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Елена Парикова в своем выступлении сделала акцент на необходимости активнее продвигать «Обучение служением» в сегменте среднего профессионального образования, где у него пока незначительная глубина проникновения, и рассказала о том, какие проекты реализует здесь НОСТРОЙ.

«Здесь много говорили о работе со школами и университетами. А я как представитель крупнейшего национального объединения работодателей в строительной сфере хочу обратить ваше внимание на необходимость повышения качества взаимодействия работодателей с выпускниками, получившими рабочие профессии, со специалистами среднего звена. Ведь наибольший дефицит кадров отрасль сегодня ощущает именно в этом сегменте! Именно поэтому по инициативе НОСТРОЙ был создан консорциум среднего профессионального образования, именно поэтому мы осуществляем сегодня ряд проектов, направленных на взаимодействие образовательных учреждений, власти и работодателей».

По информации Елены Париковой, накануне были подведены итоги соцопроса среди учащихся строительных средних профессиональных учебных заведений, в ходе которого они ответили, какие факторы для них являются приоритетными при принятии решения, остаться ли после окончания профильного колледжа в строительной отрасли, или нет. «Всего лишь 44% ребят ответили, что ключевым фактором для них является уровень зарплаты. А у 56% основным стимулом идти в строю являются, по сути, нематериальные, нефинансовые мотивы, — подчеркнула Елена Парикова. — Это и есть готовность к служению, это и есть патриотизм».

Поддерживая эту мотивацию, НОСТРОЙ привлекает молодежь на конкурсы профессионального мастерства. «И на этих конкурсах мы воочию видим, как молодые люди, без преувеличения, влюбляются в собственную профессию, — поделилась впечатлениями Елена Парикова. — В этом году у нас в кон-

курсе «Строймастер» в номинациях «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик» участвовало две девушки. И меня поразила история сварщицы: «Я пришла в колледж учиться на ювелира, но на ювелира меня не приняли — пошла учиться в сварке. А теперь уже и не хочу переходить учиться на ювелира, хотя мне уже несколько раз предлагали. Потому что мне нравится профессия сварщицы, мне нравится создавать и творить». Понимаете, эти слова очень важны, потому что они — про настоящее. Про то, что идет от сердца, про то, как можно, занимаясь строительным делом, вкладывать в него душу, мастерство и патриотизм».

### А КАК В НГУ?

Проректор по молодежной политике и воспитательной работе Новосибирского государственного университета (НГУ), кандидат филологических наук Ольга Яковлева своим докладом показала, что в НГУ базовые идеи «Обучения служением» начали реализовывать задолго до старта этого федерального проекта. Проектная деятельность студентов здесь стартовала 1 сентября 2019 года среди студентов 1 курса Механико-математического факультета (240 человек). «Программа ранее не свойственной нашему университету инженерной школы и амбиция создать инженера нового типа объективно потребовали постановки проактивного мышления», — пояснила Ольга Яковлева. Технически амбиция была реализована в виде курса «Основы проектной деятельности» с реализацией практически всех универсальных компетенций: «системное и критическое мышление», «разработка и реализация проектов», «командная работа и лидерство», и т.д.

Цель курса — чтобы студент, заканчивая НГУ, имел опыт реализации хотя бы одного проекта — причем как успешного, так и провального (главное, чтобы человек в итоге правильно осознал и отразил полученный опыт — за это тоже можно получить высокую оценку), овладел навыком написания проектной документации, представления и защиты проектов. Очевидна схожесть схемы с «Обучением служению» — в НГУ при реализации указанного курса также требовали исполнения трех важнейших аспектов: каждый проект должен обязательно решать реальную (а не выдуманную) проблему, у каждого проекта должен быть заказчик, и каждый проект обязательно должен закончиться реализацией.

Записал Александр Русинюв  
Фото Максим Ретиных

## РАЗВИТИЕ

Для реализации проекта комплексного развития территорий в Калининском районе Новосибирска к началу марта снесли еще два расселенных аварийных дома. На их месте будут современные многоквартирные дома с необходимой инфраструктурой. Также в рамках КРТ планируется построить детский сад на 180 мест.

«Мы стремимся создавать комфортное пространство для жизни горожан. Новосибирск меняется, и мы движемся в сторону комплексного развития территорий, когда жилые комплексы строятся одновременно с инфраструктурой. Этот требует слаженной работы всех участников, включая администрацию города и застройщиков», — отмечает мэр Новосибирска Максим Кудрявцев.

Одна из таких территорий, которая должна стать комфортным для проживания граждан микрорайоном, находится в Калининском районе в границах улиц Фадеева — Игарской. Освоение территории ведется с мая 2023 года, когда между ООО Специализированный застройщик «Фадеев» (входит в ГК «Поляков») и мэрией Новосибирска был заключен договор КРТ. Проект предполагает реновацию территории 5,5 га, расселение и снос восьми жилых домов и двух нежилых строений.

Территория осваивается в два этапа.

На первом этапе работа ведется на территории площадью более 22 тысяч кв. метров. Здесь, начиная с октября 2023 года, уже расселены и снесены аварийные многоквартирные, и сейчас ведется строительство трех многоэтажных жилых домов ЖК «ФОРА».

На втором этапе — реновация территории площадью более 23 тысяч кв. метров. Сегодня в рамках этого этапа снесены два аварийных дома — № 30 и 32 на ул. Игарской. Расселение проведено за счет застройщика. Застройщик уже полностью расселил четыре дома (ул. Игарская, дома № 28, 30, 32, 36), завершается расселение домов № 38 и 40.

Мэрия города Новосибирска в рамках договора КРТ взяла на себя обязательство по расселению двух МКД на ул. Игарской — № 34 и 42. Дома находятся в процессе расселения.

# КРТ: ВСЁ РЕШАЕТСЯ В ДИАЛОГЕ КАК ИДЕТ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА НА УЛИЦАХ ФАДЕЕВА — ИГАРСКОЙ

«Идем в плане-графике, который у нас есть. В рамках этого договора КРТ подлежат расселению два дома, в одном доме восемь квартир, шесть уже расселено, в другом — 29 квартир, 11 уже расселили. По договору срок расселения — сентябрь этого года. Мы уверены, что все выполним в установленные сроки. Сейчас ищем варианты для граждан с учетом их пожеланий. Если гражданин хочет ехать в Советский район, ищем квартиру там, если хочет в другую локацию, то подбираем вариант. Все решается в диалоге. У нас есть фонд квартир переселения — это территория всего города», — рассказал заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска — начальник управления строительства и инженерного обеспечения мэрии Иван Ивашина.

В 2025 году, после завершения мэрией Новосибирска процесса расселения аварийных домов, застройщик приступит к освоению второй очереди строительства, которая предполагает еще три многоквартирных жилых дома.

Окончание реализации комплексного развития территории — декабрь 2027 года.

Помимо шести новых современных многоквартирных домов с магазинами, офисными и прочими необходимыми для жизни локациями, на этой территории появится детский сад на 180 мест. В обязанность застройщика входила разработка проектно-сметной документации. Она была разработана в 2024 году, и после прохождения госэкспертизы безвозмездно передана муниципалитету с целью дальнейшего строительства детского сада. Затраты по разработке проектной документации, прохождению экспертизы, иных сопутствующих мероприятий составили около 15 млн рублей. Строительство детского сада запланировано.

«КРТ — молодой институт, — отмечает Иван Ивашина. — На сегодня в Новосибир-

ске заключено семь договоров КРТ, предполагающих расселение аварийных домов. 47 таких домов будут снесены за счет частных инвесторов. Мы оцениваем объем инвестиций порядка двух миллиардов рублей. Это те деньги, которые были выделены не из бюджета».

### С ЗЕМЕЛЬНЫМ «БАНКОМ» — ВХОДИ В КРТ!

По данным УАСИ мэрии Новосибирска, в городе сегодня на стадии реализации находятся 14 договоров о КРТ, в отношении еще 13 проектов — приняты решения о заключении договоров КРТ с правообладателями, 12 территорий готовят к комплексному развитию с проведением торгов. Обязательное условие КРТ — обеспечение территорий школами и детскими садами.

Сегодня на территории Новосибирска заключены и действуют 14 договоров о КРТ общей площадью 43,16 га. При реализации этих договоров предусмотрено расселение 76-ти домов частного сектора (за счет застройщиков) и 47-ми многоквартирных аварийных домов (43 дома — за счет застройщиков, четыре — за счет бюджета). Семь аварийных многоквартирных застройщиками уже расселили, 36 планируется расселить до 2027 года.

Градостроительный потенциал территорий, в отношении которых заключены договоры, составляет 830 тыс. кв. метров жилой площади. Девять из заключенных договоров территории жилой застройки (общей площадью 24,9 га) заключены с проведением торгов, пять (общей площадью 18,3 га) — по инициативе правообладателей (без проведения торгов).

Один договор о комплексном развитии территории жилой застройки уже исполнен в полном объеме, на трех площадках ведется

новое жилищное строительство. Строящийся объем в соответствии с выданными разрешениями на строительство составляет более 100 тыс. кв. метров жилой площади.

Помимо этого в отношении 12 территорий общей площадью 152 га (с расселением более 800 индивидуальных жилых домов и 200 ветхих и аварийных МКД) ведется подготовка к комплексному развитию с проведением торгов. В отношении некоторых территорий планируется обеспечить проведение торгов в 2025 году.

Напомним, что в декабре прошлого года в нормативы Правил землепользования и застройки, регулирующих жилищное строительство, был внесен ряд изменений. В частности, теперь реализация проектов жилищного строительства на территории города возможна преимущественно в рамках механизма КРТ (за некоторыми исключениями).

«Все застройщики, имеющие в собственности земельный «банк» и планирующие его осваивать, должны заключать с мэрией Новосибирска договоры о КРТ с обязательствами по обеспечению нового жилищного строительства объектами инфраструктуры», — отмечает заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Евгений Улитко.

На сегодня, кроме уже заключенных договоров о комплексном развитии территорий, в отношении 13 проектов КРТ приняты решения о заключении с правообладателями договоров с условием их обеспечения объектами социальной инфраструктуры.

Таким образом, для жилищного строительства дополнительно будет вовлечено более 70 га земли, градостроительный потенциал которых составляет около 1 млн кв. метров жилой площади.

По материалам пресс-центра мэрии Новосибирска

## ПЕРСОНАЛ

# ИНДЕКС КУРЬЕРА

## Почему нарастает кадровый дефицит в реальном секторе

По информации SuperJob, зарплаты курьеров в Москве за год выросли на 41% (март 2025 к марту 2024; для исследования было проанализировано 5,1 тыс. вакансий, размещенных на SuperJob в марте 2025 года в Москве). Средняя зарплата у курьеров в настоящее время на 19% выше, чем у специалистов с высшим образованием, и на 38% выше, чем у специалистов без высшего образования. И это наблюдается не только в Москве, но и других крупных городах — следовательно, мы имеем дело с экономической макротенденцией. Помочь правильно оценить эту и другие макротенденции призван новый инструмент, разработанный сервисом по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob: «Индекс курьера».

Российский рынок труда демонстрирует аномально высокие зарплаты на рынке неквалифицированного персонала, превышающие средние зарплаты квалифицированного персонала без высшего и с высшим образованием.

Это приводит к перетоку кадров из реального сектора из профессий, требующих квалификации, в профессии, где квалификация не требуется. Опережающим образом развивается сфера услуг. Происходит деградация человеческого капитала. Нарастает кадровый дефицит в реальном секторе.

*В здоровой экономике развитой страны мы должны наблюдать следующую картину:*

1. Средние зарплаты работников с высшим образованием (квалифицированных специалистов в любой области — от программистов до учителей и врачей, от чиновников до менеджеров среднего звена) должны превышать средние зарплаты квалифицированных специалистов без высшего образования. В высокотехнологичной развитой экономике инвестиции (временные и финансовые) в выс-



шее образование всегда окупаются. Не для всех. Но для основной массы работников.

2. Средние зарплаты квалифицированных специалистов без высшего образования (квалифицированных рабочих в первую очередь, так называемых «синих воротничков», среднего медицинского персонала и т.д.) ниже,

чем у специалистов с высшим образованием, но выше, чем у работников без квалификации. Затраты на получение квалификации всегда окупаются.

Да, в оплате труда отдельных людей возможны отклонения от описанной общей картины. Отдельно взятый дорожный рабочий

может зарабатывать больше, чем отдельно взятый программист. Отдельно взятый массажист может зарабатывать больше, чем отдельный врач. Но 100 случайно отобранных программистов всегда будут зарабатывать больше, чем 100 дорожных рабочих. И 100 случайно отобранных врачей всегда будут зарабатывать больше, чем 100 массажистов. А 100 случайно отобранных курьеров всегда будут зарабатывать меньше, чем 100 массажистов, 100 учителей, 100 врачей или 100 фрезеровщиков.

Почему в России происходит иначе? Причина — в неверной настойке налоговой системы, считают специалисты SuperJob. В результате использования режима самозанятости за неквалифицированную занятость работодатели имеют возможность платить значительно больше, чем за квалифицированную.

**Внимание — для тех, кто считает, что SuperJob во всех бедах экономики обвиняет курьеров!** Курьеры ни в чем не виноваты. Отлично, что их труд достойно оплачивается. Курьеры взяты как пример самой распространенной и массовой работы, не требующей образования и квалификации. *Источник — SuperJob*

*От редактора. В целом поддерживая оценки и выводы экспертов SuperJob, хочу «подсветить» еще один аспект описанного дисбаланса и напомнить: Высокие зарплаты курьеров (впрочем, как и других сотрудников из разрастающейся сферы услуг) основаны еще и на высоком платежеспособном спросе. Откуда берется этот спрос — тема другого анализа.*

*Источник фото  
<https://habrastorage.org/webt/wk/2f/sj/>*

## НОВОСТИ

### Пора привлечь мигрантов «из новых стран»

Министр экономического развития России Максим Решетников считает, что для насыщения рынка труда в текущих экономических условиях необходимо рассмотреть новые страны для привлечения трудовых мигрантов в РФ.

«Все развитые страны активно привлекают трудовых мигрантов. Другой момент, что нам, наверное, надо не только заикливаться на тех странах, из которых мы привыкли привлекать мигрантов. Нужно смотреть новые абсолютно страны, потому что в мире очень много стран, которые активно, спокойно, сознательно экспортируют свои трудовые ресурсы. Нам надо тоже быть к этому готовыми», — сказал он, выступая в Госдуме.

Министр привел в пример так полюбимую нас в последнее время Мьянму. «При численности населения 55 млн человек, там экспортируют трудовых ресурсов 6 млн человек. Мы тоже это с ними обсуждаем», — указал министр.

«Выстраиваем с профильными министерствами модель привлечения трудовых мигрантов. Вопрос не простой. Вместе с тем у нас есть четкое понимание, что без грамотного регулирования миграции нам с вами продвигаться дальше и насыщать рынок труда будет очень сложно и надо открыто смотреть на эти вещи, обсуждать их», — подчеркнул Максим Решетников.

Ранее президент НОСТРОЙ Антон Глушков неоднократно на публичных мероприятиях заявлял, что без иностранной рабочей силы российские стройки пока обойтись не могут. *НОСТРОЙ*

### Материнский капитал — на частный дом

С 1 марта 2025 года средства материнского капитала можно направить на строительство жилого дома по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу.

Для этого определен перечень документов, необходимых для направления средств на улучшение жилищных условий — договор подряда и сведения о займе, если для строительства жилья используются также и заемные средства.

При этом земельный участок, на котором планируется возведение дома, должен быть

в собственности владельца сертификата или его супруга, либо находиться в аренде.

Нововведения призваны обезопасить строительство жилых домов для семей с детьми. Дополнительной гарантией является возврат материнского капитала владельцу сертификата в случае прекращения договора с подрядчиком, осуществляющим строительство. *Управление Росреестра по Новосибирской области*

### Вложения в теплосети превысят 900 млн рублей

Общие вложения Сибирской генерирующей компании (СГК) в закупку всех видов труб и компенсаторов для ремонтной и инвестиционной программы в Новосибирске в 2025 году составят более 900 млн рублей. Об этом сообщила пресс-служба компании.

«Общие вложения в закупку основных материалов — всех видов труб и компенсаторов — составят 909 млн рублей. Объемы затрат на стандартные металлические и «умные» трубы сопоставимы», — говорится в сообщении.

В СГК уточнили, что (в начале марта) на склады поступили более 500 тонн материалов. Для ремонтной и инвестиционной программ запланировано использование более 3,5 тыс. тонн металлических труб. Поставки материалов, производителями которых являются крупные российские предприятия, продолжаются.

В ходе обновления теплосетей СГК также планирует использовать трубы повышенной надежности в пенополиуретановой изоляции, оснащенные системами дистанционного контроля. Всего — 18 тыс. погонных м. В компании сообщили, что объем закупки таких труб в 2025 году вдвое выше, чем годом ранее. В 2025 году обновление тепловой инфраструктуры в Новосибирске будет включать перекладку теплосетей и модернизацию центральных тепловых пунктов, насосных станций и тепловых камер.

Ранее прокуратура Новосибирска внесла представление мэру Максиму Кудрявцеву из-за срыва подготовки к отопительному сезону — город не получил паспорт готовности. Сообщалось также о возбуждении административных дел в отношении руководителя ресурсоснабжающих организаций. Кроме того, власти Новосибирска обратились в суд с иском к дочерней компании СГК — Новосибирской теплосе-

тевой компании (НТСК) в связи с неисполнением обязательств по концессии для модернизации теплового комплекса города. В своем телеграм-канале Кудрявцев заявил, что по одному из соглашений вложения компании в 81 объект должны были составить 1,5 млрд рублей, но фактически НТСК вложила только 680 млн рублей. Он напомнил, что износ теплосетей в городе превосходит вложения в их обновление, отрасль остается сильно недофинансированной и городу нужны инвестиции в надежность сетей и оборудования.

В суде власти добиваются исполнения договоренностей и выплаты штрафов, сумма исковых требований составляет 3 млн рублей. В СГК заявили, что признают частичное неисполнение, оплатили штрафные санкции и намерены выполнить обязательства. *ТАСС*

### Инвесторы Новосибирской области вложили 590 млрд рублей

По данным Новосибирскстата, в 2024 году организациями Новосибирской области использовано 590,6 млрд рублей инвестиций в основной капитал, это на 37,3% (в сопоставимых ценах) выше уровня 2023 года.

Наибольшую долю в общем объеме инвестиций в основной капитал составили затраты, направленные на строительство и реконструкцию зданий и сооружений — 58%, в том числе жилых зданий и помещений — 28,6%.

На приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря направлено 37,2% общего объема инвестиций.

Значительная часть инвестиционных вложений в экономику области осуществлена организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства — 344,9 млрд рублей.

Приоритетными видами деятельности для размещения инвестиций стали: «Транспортировка и хранение» — 16,3% общего объема инвестиций в основной капитал, «Обрабатывающие производства» — 12,7%, «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» — 12,2%, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» — 8,7%, «Образование» — 7,8%.

Финансирование инвестиций в основной капитал осуществлялось в основном за счет собственных средств организаций — 62,3% общего объема. Из привлеченных источников финансирования 17,5% составили сред-

ства бюджетов всех уровней, 7,3% — кредиты банков. *Новосибирскстат*

### Центр электропитания Краснообска отремонтируют

В марте «Россети Новосибирск» приступили к капитальному ремонту высоковольтной подстанции 110 кВ «ВАСХНИЛ», питающей весь Краснообск и близлежащий поселок Элитный. Этот энергообъект перешел на обслуживание компании как к системно-образующей территориальной сетевой организации региона от АО «Энергетик», утратившего статус сетевой организации с 1 января 2025 года.

Для обеспечения надежного электроснабжения части пригорода Новосибирска, которая подключена от этого центра питания, энергетики выполнят целый комплекс работ на объекте: текущий ремонт 2 силовых трансформаторов; техническое обслуживание комплектного распределительного устройства; капитальный ремонт 21 выключателя, 2 короткозамыкателей, 4 отделителей и 2 разъединителей.

Кроме того, будут выполнены диагностика и техническое обслуживание подстанции оборудования. Основной объем планируется завершить в первом полугодии, а до конца года выполнить все оставшиеся настройки и проверки. В целом, на все эти работы «Россети Новосибирск» направят около 4 млн рублей.

Энергетики уверены, что выполненные мероприятия позволят повысить надежность электроснабжения пригорода Новосибирска и расположенных в нём социально значимых объектов, среди которых Новосибирская клиническая центральная районная больница и ряд объектов жизнеобеспечения.

На время проведения ремонта подстанции компания призывает местных жителей отнестись с пониманием к плановым отключениям электроэнергии, которые могут понадобиться для обеспечения безопасности персонала во время выполнения отдельных видов работ. Информацию обо всех планируемых работах с отключением электроэнергии энергетики обещают заблаговременно публиковать на своем сайте в разделе «Работы с отключением электроэнергии», где можно самостоятельно ознакомиться с данными конкретного планового отключения электроэнергии (адрес, дата и время). *Пресс-служба АО «РЭС»*

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

Заказ от 25.03.2025.  
Сдано в печать 25.03.2025  
Время подписания в печать  
по графику — 17-30.  
Время подписания в печать  
фактически — 17-30.  
Отпечатано в типографии  
«Печатный дом-НСК»:  
Новосибирская область,  
г. Новосибирск,  
ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода  
из печати 31.03.2025.

**ВЫСТАВКИ**

# ВСЁ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛОВ

## Выставка «Свой дом» состоится в Новосибирске с 24 по 27 апреля

В Сибири сезон индивидуального домостроения открывается выставкой «Свой дом». С 24 по 27 апреля 2025 года в МВК «Новосибирск Экспоцентр» у компаний, связанных со сферой ИЖС, будет возможность представить свои предложения частному застройщику в шести тематических разделах выставки:



- строительные и отделочные материалы;
- инженерные системы (отопление, водоснабжение, вентиляция, теплый пол для загородного дома);
- печи и камины;
- мебель и фурнитура;
- ландшафтный дизайн;
- садовая техника и инструмент;
- услуги по строительству и проектированию домов, бань, придомовой территории.

В числе тех, кто уже заявил о своем участии в выставке «Свой дом» компании Алкон, Беккер Хаус, Мирта, Строительная компания РЕАЛ, Сибирский кедр, Кедрпром, Ликолор, Стройберг, Кемеровский ДСК, Строительная керамика, Центр строительного инструмента, Акватермсервис, Турков Нск, Буран, Водолей, ДаблДом, Трубосервис, Вакио, Компания КПД, Компания Теплый дом, Терем, ТСК Прокситерм, Ступенька РФ, ТМК TOOLS, Альфаколор, Ю-пласт Сибирь, Байкал экспресс, МАФ ПРО и многие другие. Всего в выставке принимают участие более 100 компаний.

Ежегодно выставка привлекает внимание свыше 9000 посетителей из Новосибирской, Кемеровской, Томской, Омской областей, Алтайского края и других регионов России.



В числе гостей «Своего дома» — владельцы земельных участков и недвижимости, заинтересованные в строительстве и ремонте дома, усадьбы, дачи; дизайнеры, специализирующиеся на оформлении интерьеров и ландшафтов; представители строительных компаний и отраслевой розницы.

В рамках деловой программы выставки «Свой дом» представители компаний, эксперты говорят о трендах и проблемах индивидуального жилищного строительства, о проектировании освещения, страховании домов, инженерных решениях для сферы ИЖС и прочем. Представители кредитных организаций и банков делятся с посетителями информацией об условиях выгодного приобретения земельных участков и домов.

«Свой дом» — одна из крупнейших в Западной Сибири выставочных площадок, ориентированная на частного застройщика. Заявить об участии в выставке можно на сайте [svoidom-expo.ru](http://svoidom-expo.ru).

**Организатор: ООО «Центр Экспо»**  
**8 (383) 363-00-63**  
**[info@centrexpo.su](mailto:info@centrexpo.su)**  
**[svoidom-expo.ru](http://svoidom-expo.ru)**



# ОБЪЕДИНЯЯ КЛЮЧЕВЫХ ИГРОКОВ

## Региональная выставка стройиндустрии Урала пройдет в Челябинске

С 14 по 17 мая 2025 года в Челябинске состоится крупное событие строительной индустрии Урала — региональная выставка «Строительство». Мероприятие соберет более 10000 посетителей.

Выставка проводится при поддержке Правительства Челябинской области, Министерства архитектуры, градостроительной деятельности и комплексного развития территории и Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области.

Событие объединит ключевых игроков рынка: крупных девелоперов, производителей и поставщиков строительных материалов, представители малого и среднего бизнеса, архитекторов, дизайнеров и конечных потребителей. Здесь соберутся представители профильных министерств и органов власти, представители ЖКХ, лидеры и эксперты отрасли, определяющие вектор развития строительного сектора.

Мероприятие развернется на масштабной площадке — 8500 м², предоставляя участникам возможность представить продукцию, услуги и технологии широкой аудитории. В течение четырех дней пройдет насыщенная деловая программа — более 50 мероприятий для новых знаний и обмена опытом.

К примеру, уникальный конкурс профессионального мастерства. Лучшие специалисты: электрики, сантехники, отделочники, кафельщики, монтажники смогут показать свои навыки, зарекомендовать себя перед работодателями и клиентами, получить ценные призы и престижный титул.

В этом году выставка станет еще привлекательнее благодаря новой программе «Лаборатория дизайна», специально разработанной для дизайнеров интерьеров — ключевых партнеров в успешных строительных проектах. Здесь можно будет узнать о последних технологиях в сфере дизайна интерьеров от известных спикеров. Также дизайнеры смогут принять участие в конкурсе «Форма», в котором можно будет продемонстрировать свои работы и смелые идеи по созданию функциональных и эстетичных пространств. Все представленные проекты станут частью выставки, где они будут доступны для анализа и оценки широкой аудитории выставки.

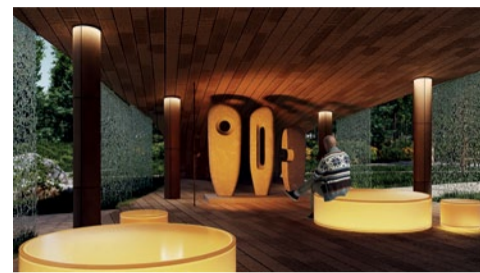
**Ознакомиться с программой выставки можно на сайте <https://stroyexpo74.ru/>**  
**Уральская выставка «Строительство» состоится 14–17 мая на Ледовой Арене «Уральская Молния» по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, 187а.**

**ПРОЕКТ**

# «ФЛЕР ЗАГАДОЧНОСТИ И ОБРАЩЕНИЕ К ИСТОКАМ»

## Что задумали авторы большого апарт-проекта в Белокурихе

На территории нового апарт-отеля Rizalta в Белокурихе создадут озеро, гейзер, ручей, два бассейна и водопад, вдохновленный образом Денисовой пещеры. Концепцию архитектуры, интерьера общественных пространств и дизайна среды спроектировало архитектурное бюро Pergaev Bureau. Застройщиком выступает компания «Жилищная инициатива»; первую очередь проекта планируется запустить в 2027 году.



Комплекс будет состоять из пяти разных по назначению корпусов: семейный, бизнес (с конференц-залом на 450 человек), смарт, жилой и оздоровительный.

Общая площадь объекта — 64 тысячи квадратных метров, на собственно апартаменты (865 номеров) приходится 30 тысяч кв. метров.

Концепция urban-wellness (от англ. urban, урбан — живущий в городе, городской и wellness, велнес — хорошее здоровье, благополучие) здесь отражена в архитектуре и ландшафте. Из общей площади комплекса территория озеленения составляет 12000 кв.метров. Архитекторы предусмотрели 2,8 км прогулочных дорожек, что позволит гостям без труда набрать заветные 10 тысяч шагов для поддержания здоровья.

В границах апарт-комплекса расположатся пять водных зон (гейзер, озеро, водопады, ручей и два бассейна), где гости и резиденты смогут развлекаться по-разному: купаться, гулять вдоль водной глади, или тихо медитировать за завесой водопада. Предусмотрено, что в зимнее время года озеро будет перевоплощаться в праздничную площадку с катком и гирляндами.

Для совместного времяпровождения спроектированы площадка вместимостью 600 человек с амфитеатром, банкетная терраса на 60 человек и 3 поля для мини-гольфа.

«Смысловое ядро» благоустройства — арт-пространство, вдохновленное Денисовой пещерой, которое несет не только эстетическую, но и познавательную функцию. Напомним, эта пещера — один из популярных туристических объектов в стране. Именно здесь археологи нашли останки «денисовского человека» — ранее не известного эволюционного предшественника современных людей. Не случайно Минкультуры РФ совместно с правительством Алтайского края подали заявку для включения этого объекта в список культурного наследия ЮНЕСКО.

Как отмечают авторы проекта, связь с историко-культурными ценностями Алтая выражена и в интерьере Rizalta. Корпус апарт-отеля связаны между собой арт-галереями, и гости, пройдя по теплому контуру, могут изучить экспонаты, подробнее узнать интересные факты о богатом прошлом края. В дизайн-решении ресторана центром композиции выступает метафорическая рукотворная пещера. В рисунках на ее стенах угадываются алтайские петро-

глифы — древние наскальные изображения. Потолок украшен светильниками, напоминающими стаю светлячков, вьющихся у центра пещеры — камина.

«Отражение природы и символов Алтайского края находится в каждом из элементов внешней среды, интерьера и ландшафта комплекса, но выполнено не буквально. К примеру, в фактурной стене ресторана каждый увидит свое — мощное течение горных рек или спил древнего дерева. Поближе познакомиться с уникальными породами и растениями региона можно в арт-галерее. Индивидуальность проекта заключается в особенном образе, сочетающем технологический стиль, природный экодизайн, флер загадочности и обращение к историческим истокам. Есть все предпосылки для того, чтобы апарт-отель смог встать на одну ступень с объектами мирового уровня в своем сегменте», — отмечает Сергей Пергаев, основатель и креативный директор Pergaev Bureau.

На это же рассчитывает и генеральный директор компании «Жилищная инициатива» Юрий Гатилов. «Самое время запускать такие проекты, потому что деньги на рынке есть, но куда их вкладывать? В Эмираты уже вложили, в Европу сейчас никто вкладывать не будет. Перспективный рынок — Юго-Восточная Азия, и мы как раз часть этой территории», — отметил в беседе с amc.ru Юрий Гатилов.

Экономическая амбициозность застройщика подтверждается объявленной на старте проекта в декабре 2024 года ценой недвижимости в комплексе Rizalta: «квадрат» здесь смело решили продавать по цене 530–590 тысяч рублей. Для Алтайского края, казалось бы — поднебесные деньги, но всё относительно. «Цена — обычная для такого класса на федеральном уровне. В Сочи есть проекты и дороже», — считает руководитель агентства недвижимости «Прозтаж» Роман Зрюмов.

Инвесторам Rizalta предлагают простую схему: вложиться в апарт-номер, а по мере ввода либо продать их (если подорожают), либо сдавать, деля доход с профессиональным отельным оператором, который, по замыслу, должен взять на себя вопросы текущей эксплуатации и подготовки номеров.

*Сибстройинформ*



**ЗОДЧЕСТВО****НОВОСИБИРСКАЯ АРХИТЕКТУРА  
«БЕЗ ИЗЛИШЕСТВ»**

В 1954 году вышло Постановление ЦК КПСС и Совета министров СССР «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства», а в следующем году — Постановление «Об устранении излишеств в архитектуре и строительстве», которые дали толчок резкому увеличению объёмов, сокращению сроков и удешевлению строительства.

За счёт чего это произошло? Во-первых, за счёт применения сборных железобетонных конструкций — колонн, балок, плит перекрытий и покрытий, стеновых панелей и т.д., которые изготавливали на заводах, а на стройках только монтировали, причем в любое время года. Во-вторых, за счёт отказа от дорогостоящей фасадной штукатурки (выполняемой только в летнее время), классических архитектурных деталей и украшений — наружных колонн, портиков, лепнины и т.д. В-третьих, за счёт применения типовых проектов зданий — жилых домов, школ, больниц, районных администраций и мн. др.

Однако, при всех плюсах, оба постановления привели и к существенным минусам, одним из которых был удар по отечественной архитектурной школе. Архитекторам гражданских зданий оставалась только расставлять типовые дома на плане. Везло лишь тем, кто проектировал нетиповые объекты — представительные здания административного, культурного или спортивного назначения, да и у них руки были связаны. Всякие отступления от модного аскетизма решительно пресекались. Известен случай, когда в 1959 г. глава партии и правительства Н. С. Хрущев приехал ознакомиться с ходом строительства Академгородка под Новосибирском. Увидев макет гостиницы, «в гневе начал он чудесить», и сломал макет со словами: «К чему городить гостиницу в 12 этажей? Ведь это неразумно, неэкономично. Что, у вас свободных площадей нет? Вы подсчитывали, во сколько обойдется квадратный метр вашего сооружения?»

Другим минусом стало то, что в триаде Витрувия «Польза, прочность, красота» понятие «красота» было исключено и заменено понятием «дешевизна». В результате городской пейзаж стал однообразным до убожества. Впрочем, надо заметить, что и из типовых безликих коробок можно было создавать мало-мальски уютные кварталы, а не проходные дворы «на семи ветрах». Увы, здесь новосибирские архитекторы оказались не на высоте. Кроме «верхней зоны» Академгородка, другие удачные решения можно пересчитать по пальцам (и лучшее из них — участок застройки Красного проспекта в районе ст. метро «Гагаринская»).

Что касается представительных зданий, то новосибирские архитекторы взяли за образец Кремлёвский Дворец съездов и копировали его в разных вариациях, ограничив свои фантазии пилонами (либо навесными ребрами) или стеклянными витражами на фасадах, или тем и другим вместе.

Таковы лучшие здания той поры: ГПНТБ, Дома быта на Красном пр., Обкома КПСС (ныне Законодательное собрание), ДК им. В.П. Чкалова, типографии «Советская Сибирь», бассейна «Нептун», НИИХ (ныне НГУ-ЭУ) на ул. Ядринцевской, ЦУМА «Новосибирск» (до пожара), речного вокзала (до пожара), 14-этажного дома НИИ-39 на Красном пр., 17, ГУМА «Россия» и ряда других.

В нынешнем, XXI-м веке, эти и подобные им здания искусствоведы стали относить почему-то к стилю «модерн», что вызывает немалое недоумение, ибо это слово обозначает конкретный стиль конца XIX века. Если же толковать его в широком смысле (от французского *moderne* — современный), то модерном в своё время можно было называть всё подряд — и готику, и барокко, и классицизм, и эклектику, и конструктивизм.

И всё же в эпоху конца 1950-х — конца 1980-х гг. в городе было построено несколько зданий, резко выделяющихся своей архитектурой, которые действительно украсили город. В их числе:

- ЛДС «Сибирь» на ул. Б.Хмельницкого (арх. Б.А. Захаров, Э.И. Цицина),
- цирк с вантовым покрытием (проект «Гипротракт», Москва),
- Молодежный театр «Глобус» (арх. М.Н. Стародубов, А.А. Сабиров).

На этом мы заканчиваем короткие рассказы об архитектуре и архитекторах Новосибирска (вниманием обойден только самый видный архитектор А. Д. Крячков, но это потому, что о нем и так много написано), памятуя о заключительных строках известной поэмы А. К. Толстого: «Итак, что было близко, мы лучше умолчим... Умолчим потому, что рассказывать пока не о чем, ибо уровень верхнего этажа — это еще не уровень искусства. Несколько лет назад на конференции один из высокопоставленных городских архитекторов



сказал, что при всех недостатках современная архитектура стала намного наряднее прежней. На это автор, участвовавший в той конференции, заметил: «Если облепить цветными панелями старые «хрущевки», то они будут несколько не менее нарядными, чем нынешние «свечки».

**На фотоиллюстрациях:**

**1 — Застройка участка Красного проспекта, 1969 г., арх. А.А. Сабиров и М.Н. Стародубов (фото 1970-х гг.).** Самый удачный пример расстановки типовых домов на магистральной улице. Очень продуманно использован ландшафт (откосы по бокам улицы).

**2 — ГПНТБ, 1960–1966 гг., арх. А.А. Воловик, Г.Н. Бурханов, Е.В. Амосов.** Коробка с несущими пилонами и стенами-витражами — аналог Кремлёвского дворца. Излишний «аскетизм» фасада и «простота» объёма могли быть компенсированы ансамблевой застройкой по контуру площади, но этого сделано не было. По числу единиц хранения (14 млн.) библиотека занимает 5 место в РФ, 6-е в СНГ и 23-е в мире.

**3 — Типография и издательство «Советская Сибирь», 1965–1977 гг., арх. В.А. Хандошко.** Всё те же пилоны (навесные ребра). Здание удачно вписано в ландшафт, что смягчает утомительную монотонность фасада. Второе по мощности полиграфическое предприятие СССР после типографии издательства «Правда».

**4 — ДК им. В.П. Чкалова, 1965–1970 гг., арх. М.М. Пирогов.** Здание с неполным каркасом построено на фундаменте и с использованием части стен дома культуры, строительство которого было давно приостановлено, что ограничило возможности архитектора.



Фасад украшен привычными пилонами (навесными ребрами) и витражами. На козырьке входа первоначально был установлен истребитель МиГ-15.

**5 — ЦУМ «Новосибирск», 1967 г.,** типовой проект. Сборно-монолитный каркас с навесными панелями. И здесь пилоны (навесные ребра). Фото — до пожара в 2001 г., после которого здание было перестроено и в архитектурном отношении стало более примитивным.

**6 — Театр «Глобус»,** Проект 1966 г. (серебряная медаль ВДНХ), арх. М.Н. Стародубов и А.А. Сабиров, конструкторы В.И. Рож-

дественский и Г. Родиков (а.с. на конструкцию покрытия). Строительство в 1971–1984 гг.

Уникальное театральное здание в СССР, которым Новосибирск, как и зданием Оперного театра, может по праву гордиться. Форма здания символизирует парусный корабль, что вызвано первоначально планировавшимся названием театра «Алые паруса». Известный историк архитектуры С.Н. Баландин подверг проект критике, однако её обоснованность мало убедительна.

Валерий Габрусенко

**АНОНС****НАЛОГИ 2025 И БИЗНЕС**

**Как законно уменьшить налоговую нагрузку — поговорим на семинаре 9 апреля**

В 2025 году налоговая нагрузка вырастет в несколько раз, а проверки станут массовыми и жесткими. Дробление, задолженности и виртуальные остатки — это прямой путь к огромным штрафам и доначислениям. Если не готовы — потеряете всё!

Поэтому мы расскажем владельцам бизнеса и бухгалтерам, как избежать штрафов, доначислений и закрытия бизнеса. Это не просто семинар, а настоящее пособие — руководство к действию, которое даст четкие и эффективные шаги для защиты вашего бизнеса в условиях налоговой реформы.

**В программе семинара:**

Ключевые вызовы: к чему готовиться?

Рост налоговой нагрузки — какие законные инструменты помогут снизить платежи?

Дробление бизнеса — половина компаний в зоне риска, как избежать претензий ФНС?

Комиссии и допросы — число вызовов удвоилось, как подготовиться?

Доначисления и штрафы — виртуальные остатки, спорные контрагенты, займы внутри группы компаний что делать, чтобы не потерять деньги?

Разберем на семинаре реальные кейсы и работающие стратегии оптимизации.

**Программа и другие важные подробности — здесь: <https://taxlab.ru>**