

Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№27 (10852) 1 августа 2025

Новые ВОЗМОЖНОСТИ «КОММУНАЛКИ»

Сенаторы держат
под особым контролем
развитие ЖКХ

Алексей ТОРБА

Среди направлений работы Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одним из самых важных. Об этом в очередной раз свидетельствуют итоги весенней сессии, о которых рассказал председатель этого комитета Андрей Шевченко.

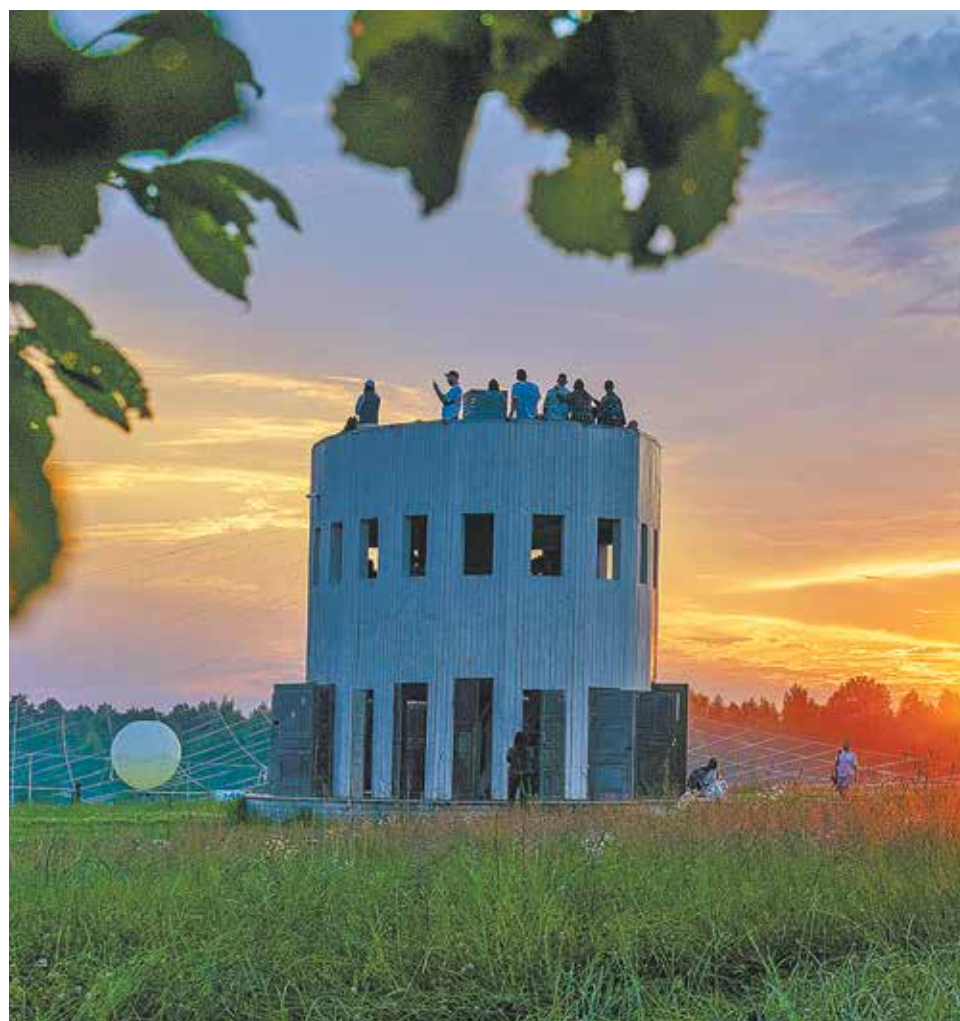
Приняты долгожданные законы

Отметив, что законы по ЖКХ и строительству находятся в компетенции возглавляемого им многопланового комитета, сенатор остановился на совершенствовании коммунальной сферы, которая, по его словам, нуждается в особом подходе. Если в целом по стройке итоги 2024 года и I полугодия показывают рост строительства, то что касается совершенствования ЖКХ, оно пока остается нерешенной проблемой. В связи с этим в весеннюю сессию был принят ряд законов, один из которых ориентирован на формирование системы государственного учета именно жилищного фонда. Он позволяет не только индивидуально подходить ко всем жилым домам, но и, что самое главное, проводить мониторинг их состояния. В советское время эта функция возлагалась на бюро технической инвентаризации, в котором содержались документы, свидетельствующие о техническом состоянии домов. Сегодня происходит возвращение к этой системе для того, чтобы правильно распределять средства, заложенные в различные программы.

Также в законы внесены поправки, в соответствии с которыми изменились требования к годовому отчету по управлению многоквартирными домами (МКД). Они позволяют ответить на многочисленные вопросы граждан, не знающих, чем занимаются управляющие компании (УК) и как расходуют средства. Теперь после окончания I квартала УК обязана представить финансовый отчет за предыдущий год.

с. 5

Три дня в «Белом городе» Завершилось «АрХХстояние»-2025, где искусство стало жизнью



СТАС ЧЕРНЫШЕВ

Оксана САМБОРСКАЯ

В последние выходные июля арт-парк Никола-Ленивец в Калужской области традиционно превратился в эпицентр современного искусства и архитектуры, но в этом году — с особой философской глубиной. Юбилейное, 20-е «АрХХстояние» под кураторством приглашенного куратора, генерального директора компании «Экспо-Парк Выставочные Проекты» и основателя выставки-форума архитектуры и дизайна АРХ МОСКВА Василия Бычкова развернулось как масштабный эксперимент по переосмыслению городского пространства и человеческих взаимоотношений. За три дня жителями города и его гостями стали 12 тыс. человек.

Тема «Мое главное» нашла воплощение в концепции «Белого города» — временной художественной вселенной, где каждый объект, каждый перформанс заставлял задуматься о вечных вопросах бытия и сиюминутных сложностях и радостях.

Вход в «Белый город»

Встречал гостей — как и в любом городе — «Воздушный порт» Аристарха Чернышева. Огромное динамичное табло с расписанием рейсов — фантазия об идеальной транспортной системе, способной перенести вас в место назначения, минуя переполненный душный аэропорт. В общем, из леса — в любой пункт назначения.

Лесной «Белый город» обладал всеми атрибутами города настоящего. Его центральной точкой стала «Лечебница» Василия

Бычкова — профилакторий для души с терапевтическими чаепитиями и благотворными разговорами — пространство, стирающее границы между врачом и пациентом, искусством и терапией.

Реабилитационный центр для уставших горожан на границе миров — реального и иллюзорного, — где можно абсолютно все и за это ничего не будет. Здесь всем заправлял главврач — Василий Бычков, который лечил каждого входящего и самого себя, да так, что не ясно, где пациент, а где доктор. Для восстановления душевного спокойствия — чайные церемонии, беседы один на один, коллективные лекции-стимуляции, отвары и прививки от скуки, тоски и плохих мыслей.

с. 11

Особенности строительства, эксплуатации и реконструкции капитальных строений в Арктической зоне с. 7-9

Допуск К ВЕНТИЛЮ

Расширен круг организаций, имеющих право обслуживать газовое оборудование в МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

Череда взрывов бытового газа в регионах России этим летом еще раз подтвердила, что во многих субъектах и муниципалитетах имеет место низкий уровень эксплуатации и обслуживания энергетических систем в жилом секторе. Саратов (25 июля) и Великие Луки (21 июля), Архангельск (14 июня) и Москва (4 мая) — вот далеко не полный список городов, где погибли люди в результате неисправности внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО). А ведь лишь за последние два-три месяца произошло немало и других инцидентов, которые по случайной случайности не вошли в статистику, но тоже могли закончиться весьма печально.

Такой высокий уровень аварийности выглядит еще тревожнее, если вспомнить, что исполнительные и законодательные власти предприняли немало усилий для того, чтобы навести порядок в этой сфере. Их совместными усилиями за последние годы были в значительной мере заново очерчены правила работы газообслуживающих организаций в многоквартирных домах (МКД), уточнены и стали жестче нормативно-правовые основы их деятельности.

Важную роль в наведении порядка сыграл действующий с 1 сентября 2023 года закон, установивший, что техобслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО в МКД проводится только одной организацией, причем той же, которая и поставляет ресурс в дом (ч. 4 ст. 157.3 ЖК РФ, федеральный закон от 18.03.2023 №71-ФЗ). Такой порядок, несомненно, является правильным — практически любой жилой дом представляет собой цельный технологический объект, все энергосистемы которого



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

связаны между собой. И принятие данного закона способствовало наведению порядка, так как до его вступления в силу в одном и том же здании нередко осуществляли деятельность две, три и более обслуживающие организации.

Вместе с тем одним из следствий принятия этого закона стало необоснованное повышение сервисными организациями тарифов на свои услуги. Этого и следовало ожидать: новые правила работы снизили конкуренцию за конечного потребителя услуги и превратили компании по эксплуатации и обслуживанию ВДГО в монополистов, что, в свою очередь, отразилось на расходах граждан. «Принятые ранее решения в некоторых регионах ресурсоснабжающие организации почему-то восприняли как возможностькратно повысить тарифы и заработать за счет жителей», — обрисовал положение дел председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Но дело не только в завышении цен. Оказалось, что такие правила не лучшим образом отразились на качестве работы компаний в жилом секторе, а это уже вопрос безопасности населения.

Сложившаяся ситуация заставила депутатов пойти по пути дальнейшего совершенствования законодательства. Итогом их ра-

боты стал новый нормативно-правовой акт, вносящий ряд корректировок в нормы о надлежащем содержании газового оборудования в жилфонде. На днях он был утвержден нижней палатой парламента во втором и третьем чтениях. Данным законом №658080-8 вносятся изменения в закон №69-ФЗ и ст. 113 и 157.3 ЖК РФ. В частности, им установлено, что правительство получит право определить минимальный перечень обязательных работ по обслуживанию и ремонту газового оборудования; также правительству предоставляются полномочия устанавливать принципы расчета цены за эти работы, за монтаж и замену ВДГО и ВКГО и определять минимальные требования к исполнителям этих услуг. А уже затем на основе этих принципов власти субъекты утвердят региональные тарифы.

По словам Сергея Пахомова, законопроект четко определяет, какие именно компании должны обслуживать, чинить, устанавливать и менять газовые трубы и приборы внутри дома, квартиры или в частном секторе. Например, если природный газ приходит по газопроводу, то обслуживать сети будет газораспределительная организация. Если сжиженный газ поступает из резервуара, то обслуживание будет вменено

компании, которая заправляет такой резервуар. Если же газ содержится в баллонах, то за обслуживание будет отвечать специальная компания, уполномоченная поставлять баллоны в субъекте РФ.

Важно также уточнить, что гарантийный ремонт оборудования, если оно установлено недавно и соответствует параметрам гарантии, будет проходить по правилам гарантии, но с соблюдением всех законов, касающихся газовой безопасности. А в случаях, когда ремонт не гарантийный и не касается минимального перечня обязательных работ, его смогут проводить и иные компании, соответствующие требованиям правительства, но только после согласования с основной обслуживающей организацией.

Таким образом, техобслуживание и ремонт газового оборудования смогут проводить как организация, поставляющая ресурс в МКД, так и другие газораспределительные компании, которые занимаются содержанием газовых сетей и отвечают установленным камином требованиям.

Оценивая значение нового закона, Сергей Пахомов отметил, что он не только упорядочивает деятельность по обслуживанию оборудования, но и жестко регулирует тарифное меню. «Планируем, что новые правила заработают с 1 марта 2026 года. Приняв этот законопроект, мы не только спустили на землю зарвавшиеся компании, но и оперативно вернули возможность конкурентной работы на этом рынке», — заключил парламентарий.



Светлана РАЗВОРТНЕВА, зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ: «Фактически законопроект вводит госрегулирование цен в этой сфере. Кроме того, расширяется перечень организаций, которые могут проводить ремонт общедомового и внутриквартирного газового оборудования»

Цифровая уборка

За чистотой проследит искусственный интеллект

Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщил заместитель министра природных ресурсов и экологии РФ Денис Буцаев, к настоящему времени уже в 85 субъектах страны регоператоры на регулярной основе передают в Федеральную государственную информационную систему учета твердых коммунальных отходов (ФГИС УТКО) фотографии, сделанные до и после опустошения мусорных контейнеров. Это большой прогресс по сравнению даже с началом года, и теперь уже практически вся страна на региональном уровне охвачена таким мониторингом, исключений только три: Дагестан, Ставропольский край и Чукотка, причем в последнем случае проблемы носят технический характер ввиду того, что на Чукотке имеются зоны с очень слабым интернет-покрытием.

Правда, уровень распространения фотографии внутри регионов весьма различен. Наилучшие показатели подключения к ФГИС УТКО зафиксированы в Башкирии, Санкт-Петербурге и Тульской области. Еще в 23 субъектах РФ достигнут частичный охват — по принятой классификации они относятся к «желтой» зоне. И есть еще 59 регионов, где сохраняется низкий уровень оснащения контейнерных площадок фототехникой. Это существенно ограничивает возможности мониторинга качества услуг по вывозу ТКО.



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

Однако и в таких регионах-аутсайдерах ситуация имеет динамичный характер, в них прослеживается устойчивая тенденция к увеличению глубины охвата такой системой контроля.

Фотофиксация вывоза мусора ведется с опорой на специально разработанное приложение, через которое передается эта информация. На аналогичной основе ведется и учет движения мусоровозов. По данным Минприроды РФ на начало июля, уже почти три четверти таких автотранспортных средств передают сведения о своем местоположении в ФГИС УТКО.

«В систему внесена информация о 25 052 мусоровозах, из которых передают свои треки движения 18 505, что составляет 73,9% от общего количества машин. Передача данных

через ГЛОНАСС в единую систему позволяет видеть маршруты мусоровозов, как они им следуют, выявлять несанкционированный сброс отходов», — сказал Денис Буцаев.

Но жизнь не стоит на месте, и постепенно цифровые решения все шире внедряются в повседневную практику обращения с ТКО. Особо многообещающие перспективы связаны с интеллектуализацией этих процессов.

В настоящее время регионы стремятся перепоручить многие рутинные операции, связанные с оборотом ТКО, искусственному интеллекту (ИИ). Подобные системы уже довольно давно работают в Санкт-Петербурге и Подмосковье. В последнем регионе для контроля за территориями задействовано шесть мобильных комплексов, которые в среднем ежемесячно фиксируют свыше 8 тыс. дефек-

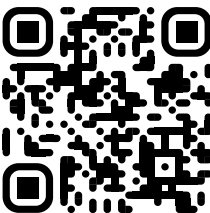
тов, связанных с состоянием контейнерных площадок и прилегающих территорий, тем самым упрощая процесс контроля за качеством вывоза мусора.

Недавно подобное цифровое решение на базе ИИ внедрили в Нижегородской области. Его возможности «заточены» на то, чтобы собрать информацию о том, как хорошо вывезен мусор, какова степень заполнения контейнеров, убрана ли площадка под баками и т. д.

По словам одного из создателей системы, гендиректора компании NtechLab по разработке решений для видеонаблюдения на основе искусственного интеллекта Алексея Паламарчука, используемый ИИ осуществляет комплексный анализ состояния контейнерных площадок. «Он мониторит заполняемость контейнера, чистая ли площадка, не перегородил ли ее кто, не завалила ли она строительным мусором, не подъехал ли кто-то с соседней стройки, чтобы что-то выбросить. А дальше система формирует отчетность вплоть до присваивания рейтингов различным региональным операторам и подрядчикам», — рассказал Алексей Паламарчук.

Справочно

■ ФГИС УТКО была введена в эксплуатацию в 2023 году. Возможности системы помогают собирать достоверную информацию обо всех этапах обращения с ТКО в регионах. В настоящее время в системе зарегистрировано свыше 1,1 млн контейнерных площадок и 34 млн образований отходов.



НОСТРОЙ

Сергей ВЕРШИНИН

Недавно в Благовещенске прошла рабочая встреча представителей саморегулируемых организаций (СРО), органов власти Амурской области и строительного сообщества Дальнего Востока, посвященная соблюдению законодательства в сфере государственных закупок. Ключевой темой дискуссии стали проблемы формирования объективной цены контрактов и ее влияние на сроки и качество строительства. В мероприятии приняли участие президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков и заместитель руководителя аппарата нацобъединения Павел Малахов.

В начале заседания директор АСО «Союз строителей АО» Елена Эйсмонт отметила, что прозрачность инвестиционно-строительного цикла — необходимое условие для эффективной реализации проектов. «Только совместными усилиями СРО и регуляторов можно найти решения, которые обеспечат соблюдение нормативов и снизят риски для подрядчиков», — подчеркнула она.

Алексей ЩЕГЛОВ

«Стройгазета» уже сообщала о поступившем на рассмотрение депутатов Госдумы законопроекте, призванном улучшить содержание домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья (статья «Аттестат для управдомов» в №22 от 27 июня 2025 года). Согласно задумке законодателей, если нормативный акт будет принят, то председатели таких ТСЖ с 1 сентября обяжут сдавать квалификационный экзамен, призванный подтвердить их профессионализм и способность принимать грамотные решения по дому.

Мысль благая, однако предложение депутатов представителями домовых сообществ и профильными экспертами было встречено в штыки, большинство из них выступили с резкой критикой нормативно-правового акта. Спустя месяц с момента публикации законопроект по-прежнему находится на рассмотрении в нижней палате парламента, а за прошедшие недели должны были появиться и более комплексные оценки инициативы депутатов, но, к сожалению, таковых найти не удалось. Зато свою экспертную позицию сформулировала профильная Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН), которая по роду своей деятельности отстаивает интересы управляющих компаний (УК) и других типов домовых организаций. Проанализировав проект ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ» (в части получения квалификационного аттестата председателем правления ТСЖ), эксперты АКОН четко сформулировали, почему его следует отклонить.

Суммируя эти аргументы, в комментариях «Стройгазете» президент АКОН Никита Чулочников напомнил, что авторы законопроекта утверждают, что реализация их предложений способствует более углубленному изучению жилищного законодательства председателем ТСЖ, что повысит качество управления многоквартирным домом (МКД). Однако очевидно, считает Никита Чулочников, что сдача экзамена не гаран-

Необходим системный подход

В Благовещенске обсудили прозрачность ценообразования в госзаказе на строительство

В свою очередь, Антон Глушков обратил внимание на системные проблемы в госзаказе. По данным Счетной палаты РФ, лишь 37,4% контрактов исполнено в срок, 16% расторгнуто, а в 60,4% случаев заказчики меняли ключевые условия. Одной из главных причин срывов сроков глава НОСТРОЙ назвал заниженные бюджеты: лимиты часто не учитывают реальную стоимость материалов и работ и ценовую динамику, что приводит к дефициту финансирования уже на этапе строительства.

С 1 июля текущего года НОСТРОЙ запустил мониторинг ценообразования в госзакупках, а также разработал методические рекомендации для участников рынка. Павел Малахов представил важный цифровой инструмент — Национальный реестр

добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов (НРДП), содержащий данные о стоимости уже реализованных проектов. Это позволит заказчикам точнее рассчитывать начальную (максимальную) цену контракта (НМЦК) и избежать искусственного занижения бюджета.

Особое внимание участники заседания уделили проблеме инфляции в строительстве. Как показал эксперимент НОСТРОЙ в Иваново, рост цен на материалы значительно опережает официальные прогнозы, что изначально делает многие контракты убыточными. «Заказчики закладывают инфляцию в 5-7%, тогда как фактические затраты подрядчиков растут на 15-20%», — пояснил Антон Глушков.



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

Аттестация преткновения

Управдомы против навязывания им квалификационного экзамена

тирует эффективной работы. И, по мнению председателей ТСЖ, данное предложение, не создавая условий для реального улучшения качества управления, негативно скажется на судьбе института ТСЖ, так как отпугнет многих граждан от исполнения должности председателя. Причем это коснется как действующих, так и будущих председателей.

Никита Чулочников также отметил, что ТСЖ, согласно действующей редакции ЖК РФ, является добровольным объединением собственников помещений в МКД, созданным в целях управления этим домом. Органы управления ТСЖ (общее собрание членов товарищества и избираемое правление) могут состоять исключительно из его членов. И большинство эффективных ТСЖ

успешно осуществляют свою деятельность благодаря объективно существующей личной заинтересованности председателя, правления и прочих жильцов в улучшении условий собственного проживания, а также созданию в доме крепкой команды членов правления и работников-профессионалов.

Как гласит ч. 1 ст. 149 ЖК РФ, председатель ТСЖ и жилищно-строительного кооператива (ЖСК) — выборное лицо, а квалификационные требования к выборным должностям не установлены ни для одной должности, включая более ответственные — президента, депутатов и руководителей крупных организаций. К тому же, согласно ст. 70 ТК РФ, испытательный срок не устанавливается для лиц, избранных на выборную должность.

И. о. министра строительства Амурской области Дмитрий Калугин рассказал о локальных сложностях, включая нехватку данных в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Антон Глушков предложил использовать опыт других регионов, где СРО активно участвуют в наполнении базы: за год объем данных в системе увеличился в 2,4 раза.

В завершение встречи президент НОСТРОЙ призвал подрядчиков активнее использовать НРДП и типовые проекты для экономии бюджета, а также повышать квалификацию сметчиков. «От их компетенций зависит успех проектов», — отметил он. — Участие в Национальном реестре специалистов и Петербургском конгрессе сметчиков поможет выработать единые стандарты работы».

Все участники мероприятия сошлись во мнении, что только системный подход к ценообразованию и контроль на всех этапах исполнения контрактов помогут снизить число срывов сроков и повысить качество строительства в госсекторе.

Исходя из этого, по мнению главы АКОН, есть как минимум 10 аргументов против введения обязательной квалификации для председателей ТСЖ:

1. Ущемление права на самоуправление: обязательный экзамен ограничивает право собственников выбирать председателя по своему усмотрению, основываясь на доверии и личных качествах, а не только на формальной квалификации.
2. Отсутствие взаимосвязи между квалификацией и эффективностью: знание законодательства не гарантирует эффективного управления и предотвращения коррупции. Опыт и организаторские способности гораздо важнее.
3. Снижение активности граждан: введение обязательного экзамена отпугнет многих потенциальных кандидатов, особенно тех, кто не имеет времени или ресурсов на подготовку.
4. Создание искусственных барьеров: экзамен чинит необоснованные препятствия для участия граждан в самоуправлении.
5. Рост бюрократизации: введение экзамена приведет к дополнительной бюрократии и расходам как для кандидатов, так и для государства.
6. Потенциал для коррупции: процесс проведения экзамена может быть подвержен коррупции и злоупотреблениям.
7. Недоверие к инициативам снизу: обязательный экзамен демонстрирует недоверие к способности граждан самостоятельно управлять своим имуществом.
8. Неэффективное использование рабочего времени: ресурсы председателя ТСЖ, потраченные на подготовку к экзамену и его сдачу, могли бы быть направлены на более важные задачи на пользу товарищества.
9. Проблема доступности обучения: не все потенциальные кандидаты имеют равный доступ к качественному обучению для сдачи экзамена.
10. Доверие важнее квалификации: в основе самоуправления лежит доверие собственников к выбранному ими руководителю. Формальная квалификация не может заменить это доверие.

«Исходя из вышеизложенного, мы в АКОН, выступающая из имени ТСЖ, готовим обращение в федеральные органы власти с требованием не допустить принятия данного законопроекта», — резюмировал Никита Чулочников.

РЕСУРСЫ

Алексей ТОРБА

Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на совершенствование системы государственного регулирования в области разработки, утверждения и контроля за выполнением инвестиционных программ организаций в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения принят Государственной Думой в первом чтении.

В пояснительной записке к законопроекту сказано, что в настоящее время законодательство не закреплено обязанность ресурсоснабжающих организаций разрабатывать, а уполномоченных исполнительных органов субъектов РФ утверждать инвестпрограммы при планировании мероприятий по строительству, реконструкции и модернизации объектов и систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. В результате утвержденные инвестпрограммы сейчас имеют лишь 6% организаций в сфере теплоснабжения, 2,5% в сфере водоснабжения и 4% в сфере водоотведения. В то же время 50% амортизации, включаемой в тарифы, не направляется на финансирование инвестпрограмм ресурсоснабжающих организаций, хотя износ коммунальной инфраструктуры остается предельно высоким и составляет 70%, а доля нуждающихся в замене сетей в водоснабжении и водоотведении превышает 40% от общей протяженности сетей, в теплоснабжении — 30%.

Для решения этой проблемы законопроект вводит перечень случаев, когда утверждение инвестпрограммы для ресурсоснабжающих организаций является обязательным, что позволит исключить случаи, когда мероприятия инвестиционного характера финансируются в рамках текущей деятельности и не учитываются в общем объеме инвестиций. В перечень мероприятий, включаемых в инвестпрограмму, добавлены мероприятия по предотвращению или ликвидации последствий аварийных ситуаций, предотвращению причинения вреда здоровью граждан и нанесения ущерба имуществу физических и юридических лиц, а также окружающей среде. В



Инвестиции под контролем

Создаются условия для увеличения вложений ресурсоснабжающих организаций в обновление коммунальной инфраструктуры

инвестпрограмме будут учитываться мероприятия по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к системе теплоснабжения, централизованным системам водоснабжения и (или) водоотведения за счет платы за подключение (технологическое присоединение), а также по увеличению мощности источника тепловой энергии или тепловой сети. Кроме того, в инвестпрограмму будут включаться мероприятия по строительству новых, а также по реконструкции, техническому перевооружению и модернизации существующих объектов, если такие мероприятия содержатся в концессионном соглашении и (или) регуляторном соглашении, заключенном тепло-

результатам технического обследования, выполненного после утверждения схем.

Чтобы повысить эффективность и прозрачность инвестиций в секторе ЖКХ, подготовленный правительством России системный законопроект обязывает ресурсоснабжающие организации (РСО) не только утверждать инвестпрограммы, но и увязывать их с учтенной в тарифе амортизацией. По словам официального представителя правительства РФ, заместителя министра экономического развития РФ Михаила Каминского, с принятием закона направление амортизации на финансирование инвестпрограмм станет обязательным, что позволит использовать для развития отрасли заложенные в тарифе инвестиционные ресурсы. На то, что законопроектом предлагается урегулировать вопрос о целевом использовании амортизации, уже учтенной в тарифах, обратил внимание депутатов и выступивший с содокладом пред-

седатель Комитета Госдумы по энергетике Николай Шульгинов.

Правительство рассчитывает, что поддержать инвестиции в регионах поможет и механизм регуляторных соглашений, положительно зарекомендовавший себя в электроэнергетике. Этот механизм законопроект распространяет на сферу теплоснабжения и донастраивает в сфере водоснабжения, тем самым позволяя фиксировать долгосрочные взаимные обязательства РСО, регионов и муниципалитетов.

Кроме того, законопроект вводит единый подход к контролю за выполнением инвестиционных программ, так как сейчас региональный и государственный контроль за ними осуществляется только в рамках регулирования цен и тарифов. С принятием этого закона уполномоченные органы, которые определит сам регион, будут работать по правилам базового закона о контроле, в том числе они получат право проводить проверку хода реализации мероприятий инвестпрограмм.

Отвечая на вопрос, кто и как будет контролировать инвестпрограммы, Михаил Каминский пояснил, что в настоящее время в рамках тарифного и ценового регулирования эти функции обычно выполняют региональные энергетические комиссии (РЭК). Причем зачастую это делают работники РЭК, которые фактически ответственны за тарифное регулирование, а значит, они выполняют несвойственные им функции. С принятием нового закона регион сможет наделить такими полномочиями, например, региональное Министерство строительства или жилищно-коммунального хозяйства. Затем эти полномочия могут быть делегированы управлению капитального строительства, компетентные работники которого смогут на месте определить, как реализуется инвестпрограмма. Все это позволит привлечь в обновление коммунальной инфраструктуры больше инвестиций, оптимизировать разработку и утверждение инвестпрограмм ресурсоснабжающих организаций и улучшить контроль за их исполнением.

ный гибридный флотатор, который включает в себя функции электрофлотации.

Она напомнила, как выглядит процесс флотации. Если посмотреть на сооружение, в котором он происходит, то там вода буквально кипит от пузырьков газа, то есть огромное количество энергии затрачивается на то, чтобы эти пузырьки поднимали загрязнение к поверхности.

Гибридный способ позволяет усовершенствовать этот процесс. Для этого в сооружении предусмотрено три ступени работы. На первой пузырьки поднимаются за счет электролитических газов, а на второй и третьей — за счет сатурации. Таким образом достигается существенная экономия электроэнергии.

Что касается биоочистки, то перспективное направление — применение высокоэффективных мембранных биореакторов (МБР) последнего поколения с повышенной дозой ила, которые с высокой степенью эффективности обеспечивают очистку сложных стоков, включая содержащие аммонийный азот. Особенность таких МБР — применение современного метода илоразделения мембранных блоков.

Но даже после всех перечисленных ступеней очистки сточные воды еще содержат специфические вещества, требуется их доочистка. Для решения этой задачи Ольга Артёмова советует применять засыпные напорные сорбционные фильтры и модули обратного осмоса: «Это, можно сказать, уже финишная очистка, которая позволяет удалять микрозагрязнения».

«При выборе технологии очистки, еще на этапе предпроектных проработок очень важно рассмотреть экономическую составляющую работы очистных сооружений и при проектировании учитывать не только капитальные затраты, но и эксплуатационные расходы», — резюмировала Ольга Артёмова.



с.1 Введено и единое требование к срокам предоставления потребителям платежного документа. Все мы являемся плательщиками за потребляемые коммунальные услуги. С марта 2026 года нанимателям и собственникам помещений соответствующий документ будет приходить не первого, а пятого числа каждого месяца, а платежей перенесен не до 10, а до 15 числа. Причем законодатели сделали так, чтобы невозможно было решением собрания или какого-либо другого органа перенести эти сроки.

Отрегулированы также отношения в части проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в МКД. После долгой проработки законодателями был решен и вопрос о праве компенсировать отдельным категориям граждан расходы по оплате электроэнергии.

Выбор модели

Продолжая тему управления МКД, Андрей Шевченко напомнил, что она обсуждалась на проведенных в весеннюю сессию парламентских слушаниях и заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации. Сенатор подробно рассказал об рассмотренных парламентариями новых моделях управления жильем и о совершенствовании жилищного контроля и надзора. Он сообщил, что 49% опрошенных регионов предлагают оставить на рынке коммерческие УК, которые есть сегодня, но при условии, что лицензирование и требования к ним будут ужесточены.

Вторую модель, предполагающую введение обязательного саморегулирования сферы управления МКД, поддержали 22% регионов. Большинство других субъектов РФ считают, что СРО, хорошо зарекомендовавшие себя в строительстве, наверняка будут интересны и при регулировании деятельности УК, но только в будущем, а сейчас отменять лицензирование в этой сфере еще рано. При этом некоторые регионы готовы вводить механизм саморегулирования в управлении МКД поэтапно.

Многие регионы поддержали идею создания единых региональных операторов по управлению жильем. Эта модель хороша тем, что она исключает ситуацию, когда МКД остаются вообще без управления, как это сейчас бывает со старыми, так называемыми «брошенными» 2-3-этажными домами, у которых накопилось много проблем с капитальным ремонтом и реконструкцией. Охотников взять в управление эти дома часто не находится, тогда как желающих управлять новыми, только введенными МКД очень много.

Новые возможности «коммуналки»

И только 9% регионов предложили вернуться к управлению жильем унитарными предприятиями и учреждениями. Такой выбор присущ субъектам РФ, в которых во многих муниципалитетах деятельность коммерческих УК вообще не рентабельна. Для них управление МКД — не бизнес и может осуществляться только за счет бюджета. Сторонники такого управления в ходе дискуссий приводили в пример Москву, хотя в ней эта система выстроена давно, никогда не ломалась и бюджет столицы позволяет это делать. Поэтому решение этого вопроса будет зависеть в том числе от бюджетного обеспечения того или иного региона.

Подводя итог теме управления МКД, Андрей Шевченко отметил, что комитет совместно с коллегами из Госдумы продолжает работать в этом направлении. Один из подготовленных сенаторами законопроектов сейчас находится в Думе на рассмотрении и предлагает ужесточение лицензионных требований к управляющим организациям. Другой внесенный в Госдуму законопроект основан на системе Единого регионального оператора, альтернативы которой нет в воссоединенных субъектах РФ.

Внесли сенаторы и законопроект об упразднении так называемого муниципального контроля, который сейчас в одном и том же доме проводится наряду с государственным жилищным надзором, что, по мнению

комитета, неправильно. Андрей Шевченко надеется, что этот законопроект будет принят в осеннюю сессию.

Верный подход

По вопросу о расселении аварийного жилищного фонда сенатор прежде всего напомнил, что первый этап этой программы практически завершен, сейчас начинается второй. Он подчеркнул, что Россия — единственная страна, где в рамках этой программы жилье жителям предоставляется безвозмездно. Масштабы этой программы грандиозны — ежегодно аварийным в стране признается 2,7 млн квадратных метров жилья. Но при этом в ряде случаев возникал вопрос: а действительно ли все дома, которые были признаны аварийными, являются таковыми? Получалось, что людям давали надежду, они стояли в очереди, ждали обещанного расселения, а потом выяснялось, что на самом деле можно ограничиться капитальным или реконструкцией. При этом темпы признания домов аварийными были существенно выше, чем темпы их расселения.

Чтобы не вводить никого в заблуждение и не тратить лишние бюджетные средства, в октябре 2024 года законодатели изменили правила признания МКД аварийными. После ужесточения содержащихся в них критериев МКД может быть признан аварийным по состоянию не отдельных элементов, а только в

их совокупности, и если, допустим, в доме достаточно поменять одну лишь кровлю, то он теперь не включается в программу.

Изменение федерального закона позволяет не обещать расселить людей в то время, как, по большому счету, очередь не движется. Но чтобы обеспечить такой изначально правильный подход, в состав межведомственных региональных или муниципальных комиссий, выносящих решение о признании МКД аварийным, необходимо включать профессионалов. Сенатор подчеркнул, что заключения о техническом состоянии МКД должны быть подписаны обязательно квалифицированными специалистами. Важно, чтобы регионы привлекали к работе этих комиссий людей, входящих в Национальный реестр специалистов Национального объединения изыскателей и проектировщиков. Чтобы проверить, как работает этот механизм на самом деле, в период осенней сессии комитет планирует провести большое совещание с участием регионов.

Осенью, по словам Андрея Шевченко, комитет проведет круглый стол или парламентские слушания и по вопросу реализации комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры, на реализацию которой до 2030 года выделено 4,5 трлн рублей. Большую роль в реализации этой программы призваны сыграть казначейские инфраструктурные кредиты. Благодаря этому механизму, предложенному в прошлом году, у регионов появились еще один источник финансирования. Для этого они должны прежде всего в обязательном порядке разместить информацию о своей системе коммунальной инфраструктуры. После ее инвентаризации будут приниматься решения, позволяющие избежать дублирования по разным программам. На сегодня в комплексный план включено уже около 43 тыс. мероприятий, но задача состоит в том, чтобы все работы, которые идут в коммунальной сфере, были включены в эту программу.

Андрей Шевченко напомнил, что в апреле уже проводилось совещание по вопросам применения регионами правил списания двух третей задолженности по бюджетным кредитам. Эти средства, которые в целом по регионам составляют более 1 трлн рублей, можно использовать на реализацию инфраструктурных проектов в сфере ЖКХ. У регионов есть право направлять из этих средств 50% от всей суммы на новые инвестиционные проекты, в том числе на замену лифтов и переселение из аварийного и ветхого жилья.

Алексей ШЕГЛОВ

На днях под эгидой Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) состоялся вебинар, на котором представители отрасли обсудили вопросы внедрения в водоочистку передовых технологий.

Как отметили участники мероприятия, в настоящее время многие предприятия сферы водоснабжения и водоотведения (Вив) выработали свой ресурс и используют устаревшие технологии. Поэтому перед водоканалами и другими предприятиями сектора Вив стоит закономерный вопрос: какими методами и с помощью каких технологий можно добиться требуемой степени очистки?

Методы не новы, и их условно можно разделить на группы. По общему мнению участников вебинара, выделяются предварительная механическая, физико-механическая и физико-химическая очистка, биологическая очистка, а также очистка остаточных концентраций вредных веществ, уже полностью позволяющая добиться соответствия сбросов нормативам.

Конечно, механическая очистка — это головной процесс и очень важный этап, который позволяет, если его грамотно выстроить, защитить все последующие этапы и позволить задействованным технологическим процессам работать в рамках заданных проектных параметров.

Основой для эффективной механической очистки является несущий материал конструкций и механизмов, методы изготовления оборудования и степень автоматизации процессов, что в совокупности обеспечивает долговечность и высокую работоспособность оборудования. В последнее время на рынке появился ряд производственных комплексов механической очистки, в которых обеспечиваются качественная промывка и удаление отбросов,



очистка сит и решеток. Как правило, их рабочие конструкции выполнены из нержавеющей стали.

Что касается следующего этапа — физико-механической очистки и отстаивания стоков, — то здесь уже больше новизны. Например, появились отечественные тонкослойные отстойники, корпус которых выполнен из стеклопластика. По словам начальника отдела продаж емкостного оборудования ООО «Новые трубные технологии» Александра Молчанова, их конструктивные особенности позволяют осуществлять процесс отстаивания стоков в тонком слое, чтократно повышает его эффективность, снижает коли-

чество реагентов и существенно уменьшает площадь сооружения. Такие отстойники очень хорошо себя зарекомендовали при использовании на локальных очистных сооружениях.

Дальнейший этап работы — физико-химическая очистка. Здесь как наиболее эффективный метод применяется электрофлотация, однако она более энергозатратна. Но это тоже преодолимо. Как рассказала начальник конструкторско-технологического отдела, главный технолог Дирекции инжиниринга и проектных работ ООО «Новые трубные технологии» Ольга Артёмова, специалистами компании разработан комбинирован-



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

Современные торговые центры переживают период радикального переосмысления: если раньше успех измерялся гигантскими площадями и почти-сто-процентной-заполняемостью, то сегодня ключевыми стали гибкость, специализация и умение вписаться в локальный контекст. Как отмечает старший директор департамента маркетинговых исследований Commonwealth Partnership (CMWP) Андрей Шувалов, рынок движется от «количества квадратных метров» к «качеству трафика».

Этот переход идет на фоне сокращения инвестиций в коммерческую недвижимость в целом — по данным аналитического отчета CMWP #MARKETBEAT, сумма инвестиций в весь сегмент коммерческой недвижимости за первые шесть месяцев 2025 года составила 156 млрд рублей, что на 28% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2024-го, когда инвестиции достигли 216 млрд. Общий прогноз инвестиций в коммерческую недвижимость на 2025 год — 300-350 млрд рублей. По данным аналитиков CMWP, инвестиции в недвижимость в I полугодии продолжали сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал сегмент офисов, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп крупного офисного портфеля. По мнению партнера, руководителя департамента инвестиций и рынков капитала CMWP Алана Балоева, для инвестиционной активности определяющим остается влияние высокой ключевой ставки Центробанка, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. «Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов. Непрофильные игроки с собственным капиталом поддерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности», — отметил эксперт.

Строительный бум в новых реалиях

Парадоксально, но, несмотря на снижение инвестиционной активности, строительство торговых центров продолжается: в 2025 году запланирован ввод 260 тыс. кв. м новых площадей — это 19 объектов, что близко к рекордным показателям 2021 года. «Строительство торговых центров не останавливается, оно продолжается, но ТЦ трансформируются», — подчеркнул Андрей Шувалов. Примечательно, что драйвером роста часто становятся не самостоятельные проекты, а встроенные пространства в многофункциональных жилых комплексах. Например, у МФК «Level Причальный» большой стилобат площадью 8 тыс. кв. м, который можно считать самостоятельным торговым центром и занимать его заполнением. Уже в I полугодии 2025 года введено 101 тыс. кв. м, включая знакомые объекты, такие как «АФИ Галерея» у метро «Белорусская» и ТРЦ BOTANICA у метро «Ботанический сад». «Это «классиче-

Качество вместо количества

Торговые центры ищут новые пути развития



ЛП «МОСКВА»

ские» ТЦ, площадью 20-30 тыс. кв. м, а не «районники», как у ADG, площадью до 10 тыс. кв. м», — подчеркнул Андрей Шувалов. По его мнению, это говорит о ренессансе «классического формата» ТЦ, за последние годы сдавшего свои позиции. Правда, площадь таких ТЦ, чтобы они были эффективными, не должна превышать 40 тыс. кв. м.

От гипермаркетов к микроретейлу

Сокращение площадей ТЦ связано, в первую очередь, с изменением запросов арендаторов в сторону компактности. Доля фэшн-ритейла в структуре торговых центров, по словам Андрея Шувалова, сократилась на 3%, тогда как сегменты продуктового ритейла и общественного питания демонстрируют рост.

Впрочем, продуктовый ритейл развивается сегодня в принципиально новом формате: если раньше стандартом считались супермаркеты площадью 2 тыс. кв. м, то теперь наиболее эффективными становятся компактные пространства в 500 «квадратов» с акцентом на кулинарию, а классические гипермаркеты постепенно уходят в прошлое. Впрочем, региональные различия сохраняются: если в Москве мини-форматы набирают популярность, то, например, во Владивостоке по-прежнему востребованы крупные продуктовые магазины площадью 5-6 тыс. кв. м.

Новые драйверы

Поменялись и генераторы трафика. Традиционно торговые центры делали ставку на кинотеатры и фуд-корты, но сегодня ключевыми точками притяжения становятся термы и СПА-комплексы, занимающие в среднем 5-10 тыс. кв. м площадей. Причем, отметил Андрей Шувалов, зачастую речь идет не о массовых, а о премиальных предложениях с ценником 10-15 тыс. рублей за посещение.

Этот тренд поддерживают и девелоперы жилых комплексов, особенно в премиальном сегменте, что свидетельствует, что рынок переходит от количества к качеству: потребители готовы платить за сервис и эксклюзивность.

Еще один драйвер — фитнес-центры как катализаторы посещаемости. По словам Андрея Шувалова, даже в устаревших ТЦ добавление современного спортивного оператора может кардинально изменить трафик. Компании вроде Spirit.Fitness, DDX, YoBody Fitness и Flex Fitness (занимают 1,5-2,4 тыс. кв. м) активно расширяются, предлагая не просто тренировки, а социальные пространства для взаимодействия.

Развлекательный сегмент также остается востребованным. Успешные кейсы показывают, что инвесторы и операторы делают

ставку на интерактивные форматы. Влияние оказывают и международные тренды — например, в ТЦ появляются спортивные центры (площадь от 3 тыс. кв. м). Большие надежды возлагаются, например, на модный падл-теннис, который уже привлекает инвесторов.

Новые правила игры

Несмотря на общий рост вакансий в новых ТЦ (в некоторых до 27%), успешные проекты быстро набирают трафик. «Примеры «Авиапарка» и «Колумбуса», открывавшихся с заполняемостью ниже 70%, доказывают: главное — правильная концепция и сильные «якоря», — говорит Андрей Шувалов.

Закон о платформенной экономике (равенство офлайн- и онлайн-ритейлеров), по его мнению, может изменить правила игры, вернув часть аудитории в офлайн. Но уже сейчас ясно: будущее ритейла — за гибкими форматами, премиальными сервисами и смешанными услугами, где торговля соседствует со спортом, медициной и развлечениями.

Рынок стоит на пороге нового этапа — эпохи качества вместо количества. И те, кто успеет перестроиться, окажутся в выигрыше.

Алексей ТОРБА

Высокую стоимость строительства и доставки грузов, дефицит кадров, экстремальные температуры, вечную мерзлоту, сложную логистику, удаленность и экологические риски назвал в числе вызовов, с которыми сегодня сталкивается российская Арктика, первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Сергей Митин, открывая круглый стол на тему «Обеспечение устойчивого развития арктических поселков и сел». Сенатор подчеркнул необходимость соблюдения баланса интересов — согласования промышленного освоения Арктики с интересами местных сообществ и коренных малочисленных народов Севера (КМНС).

Но главный вызов, на который предстоит ответить, — это отток населения и его старение. «Важно понимать — обеспечить развитие территории без людей невозможно. Последние десятилетия наглядно показали: одной только вахтой решения стратегических задач страны в Заполярье не добиться, а людям, в свою очередь, требуется достойное качество жизни. Таким образом, без устойчивого развития заполярных поселений нет и развития Арктики», — заявил Сергей Митин. Но чтобы решить данную задачу, надо хорошо знать жизнь этих поселений, а их специфика, потенциальные точки роста, проблемы, по словам парламентария, изучены пока слабо. Кроме того, отсутствуют крупные комплексные исследования населенных пунктов Арктики.

Восполнить пробел в работах, посвященных населенным пунктам Арктической зоны, призван представленный на заседании первый в России «Индекс устойчивого развития и качества жизни населенных пунктов арктических регионов», подготовленный Экспертным центром «Проектный офис развития Арктики» (ПОРА). Как отметил модератор круглого стола сенатор Владимир Пушков, этот индекс позволил впервые увидеть Арктику «на уровне земли» — глазами жителей, местных администраций, школ, больницы, коммунальных служб.

Результаты исследования представил генеральный директор ПОРА Максим Данькин. В числе выявленных проблем отмечались значительные различия между арктическими поселениями по уровню доходов, критическое состояние жилищного фонда и инженерной инфраструктуры, дефицит педагогов и медиков в удаленных поселках, необходимость усиления поддержки КМНС, а также отсутствие системного статистического мониторинга на уровне населенных пунктов Арктической зоны.

Куда ж без рейтинга!

В структуре индекса имеется рейтинг, составленный с учетом семи показателей на основе результатов социологического опроса. Он был рассчитан для 48 населенных пунктов, входящих в Арктическую зону России, с целью определения ориентиров их дальнейшего развития. Первое место в рейтинге заняло село Яр-Сале Ямало-Ненецкого автономного округа (ЯНАО), получившее наивысший суммарный балл по итогам анализа как статистических индикаторов, так и опросных данных удовлетворенности граждан качеством жизни.

Принявший участие в заседании по видеоконференцсвязи заместитель губернатора ЯНАО, директор Департамента природных ресурсов и экологии Андрей Гаранин, комментируя результаты индекса, отметил, что Яр-Сале, несмотря на свою удаленность от административного центра ЯНАО и отсутствие круглогодичного дорожного сообщения, активно развивается и по многим показателям догоняет своих южных соседей. Объясняя, почему это так важно не только для региона, но и для всей России, замгубернатора напомнил, что ЯНАО — ведущий нефтегазовый регион, на территории которого добывается 80% природного газа страны. Кроме того, уже сегодня Ямал обеспечивает 77%



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

Северное измерение

Уточняются подходы к развитию населенных пунктов Арктики

всей загрузки Северного морского пути, и в последующие десятилетия этот вклад будет только нарастать. Однако из-за сложных климатических и инфраструктурных условий привлекать кадры на север становится все сложнее, и высокая зарплата — это лишь часть решения кадровой проблемы. Чтобы полностью снять ее, надо сделать так, чтобы уровень жизни в Арктике и качество социальных услуг не уступали югу и центральной части России. «Только за счет повышения качества жизни можно компенсировать неблагоприятные погодные условия. Также нужно учитывать, что с каждым годом добыча газа из-за различных факторов смещается все дальше на север, где нет крупных городов. Соответственно, мы должны планомерно готовить инфраструктуру малых населенных пунктов», — пояснил Андрей Гаранин.

Жемчужина Ямала

Более подробно о лидере рейтинга участники заседания рассказал заместитель главы администрации Ямальского района, административным центром которого является село Яр-Сале, Максим Карелин. Село, за последние годы ставшее примером успешного развития населенного пункта в Заполярье, расположено на территории, являющейся исконным местом проживания ненцев, и в переводе с ненецкого языка его название означает «песчаный мыс». Основано оно было почти сто лет назад — в 1927 году, но только в наши дни, буквально за несколько лет, жизнь села разительно изменилась и оно стало одним из самых благоустроенных населенных пунктов Ямала, где комфортно всем — и детям, и взрослым.

За 12 лет жилой фонд в Яр-Сале обновился на 40%. В селе, площадь которого составляет 6 тыс. гектаров и где проживают более 8 тыс. человек, 76% из которых ненцы, причем почти половина из них ведет кочевой и полукочевой образ жизни, в 2012 году из 102 тыс. кв. м площади жилого фонда 77% приходилось на деревянные дома. В 2024 году ситуация кардинально изменилась: из 117 тыс. кв. м жилой площади теперь в капитальном исполнении те же 77%. Если темпы жилищного строительства в селе сохраняются, то к 2030 году после завершения программы переселения из аварийного жилья на долю деревянного жилищного фонда останется все-

го 13%. Причем это не развалохи, а сборно-щитовые дома и частный деревянный жилищный фонд в удовлетворительном состоянии.

В своей презентации Максим Карелин продемонстрировал объекты, созданные в Яр-Сале в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»: Исе-парк с полигональной композицией «Арктика» и памп-треком, парк качелей, детскую площадку на улице Худи Сэроо и набережную улицы Кутаевского. Спикер рассказал о созданных в селе в последние годы пяти экспериментальных парках и высаженных около 40 видов нехарактерных для севера растений. Успеху в озеленении способствуют эксперименты по посадке деревьев, кустов и многолетних декоративных растений с высокой степенью приживаемости в условиях Крайнего Севера, которые проводятся здесь с 2019 года совместно с учеными из Санкт-Петербурга и Екатеринбурга. Ежегодно высаживаются около тысячи местных саженцев ольхи и других пород деревьев, которые формируют красивые стриженные живые изгороди, и радующие глаз тысячи цветов. А негативное влияние полярной ночи, способной вызвать у селян нарушения биоритмов и снижение мозговой активности, помогает преодолеть архитектурная подсветка зданий и общественных зон.

Гордостью Яр-Сале стала Ямальская школа имени Василия Давыдова — самая большая школа-интернат в России, рассчитанная на 1 800 учащихся. В 2021 году в ней был открыт новый корпус площадью 13,4 тыс. кв. м. Кроме того, во многих регионах страны известна продукция высокотехнологичного муниципального предприятия «Ямальские олени», осуществляющего всю производственную цепочку от выпуска и реализации продукции глубокой переработки. Объемы заготовки мяса с 2002 года с 280 тонн были увеличены в 3,7 раза, превысив в 2024 году тысячу тонн. Предприятие выпускает более 200 наименований деликатесной продукции из оленины, обладающей высокими диетическими качествами.

В селах хорошо, а в поселках хуже

В то же время, наряду с очевидными успехами в развитии традиционных населенных пунктов — сел, участники заседания зафик-



СЕРГЕЙ МИТИН

первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию: «Развитие арктических поселков и сел России — комплексная, стратегически важная задача, требующая мультидисциплинарного подхода и значительных ресурсов. Это связано с экстремальными климатическими условиями, удаленностью и необходимостью сохранения традиционного уклада жизни коренных малочисленных народов Севера»

сировали контраст между ними и поселками, как правило, рабочими, созданными на время разработки полезных ископаемых. По словам министра природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми Романа Полшведкина, эта разница весьма заметна и по уровню жизни, и по менталитету людей, которые там живут. Министр отметил, что, как правило, северные села очень крепкие. Они основаны на традициях, молодежь туда приезжает и остается в них жить, тогда как сознанию жителей рабочих поселков присуще отношение временщика, который рано или поздно рассчитывает вернуться на «большую землю». Это проецируется на отношение к ЖКХ, экологии и промыслам. «Поэтому не знаю, как учитывать это при распределении финансовых средств, но тем не менее разницу этих подходов надо всегда держать в голове. У нас нет умирающих сел на севере, к счастью, а вот рабочие поселки — да, это проблематично», — отметил Роман Полшведкин.

В этом его полностью поддержал член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Сахамин Афанасьев. Он тоже считает, что дифференциация между селами и рабочими поселками в северных широтах должна быть более четкой. В качестве примера сенатор привел села Походск, Русское Устье, Юрюнг-Хая в Республике Саха (Якутия), коренные жители которых гордятся ими и не планируют нигуда уезжать. А вот в рабочих поселках, к сожалению, картина совершенно другая.



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону +7 (495) 987-31-49

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

А также подписывайтесь на наши соцсети

 t.me/stroygazeta

 vk.com/stroygaz

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ЭКСПЕРТИЗА



Юзеф МОСЕНКИС, председатель правления СРО Ассоциации «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири», заслуженный тритель РФ, кандидат технических наук

На территории Арктической зоны России сегодня эксплуатируется множество капитальных строений, включая инфраструктурные объекты и многоэтажные жилые дома. Все они подтверждены риску разрушения из-за постепенного таяния льда в почве. Есть данные, свидетельствующие, что в зоне вечной мерзлоты уже в той или иной мере деформировано более 40% зданий и сооружений.

Как сохранить здания, когда под ними в буквальном смысле расплывается земля?

Более 75% всех зданий и сооружений в зоне вечной мерзлоты России построено исходя из условия стабильного сохранения мерзлого состояния грунтов оснований на весь период эксплуатации. Основное техническое решение — устройство проветриваемого подполья высотой 0,7-1,2 м и свайного фундамента с глубиной погружения свай до 10-12 м. Кроме того, в последние 15-18 лет взамен проветриваемых подполий стали устраивать фундаменты с постоянным промораживанием грунтов оснований посредством термостабилизаторов.

Чем ниже температура вечной мерзлоты, тем больше несущая способность грунтов оснований. При повышении температуры грунтов резко ухудшаются их прочностные характеристики.

Учитывая разные прогнозы, следует ожидать проявления фактической потери несущей способности грунтов оснований из-за деградации вечномерзлых грунтов ориентировочно к 2050 году. Например, в Норильске на вершине горы Рудный вечномерзлые грунты с температурой минус 3,5-4,0°C на глубине 20-60 м с 1955 года по 1985-й потеплели до температуры минус 1,5-2,0°C. В Чите, по данным треста изысканий Забайкал-ТИСИЗ, понижение верхней кровли вечномерзлых грунтов, имеющих температуру минус 0,2-0,5°C, на одной из площадок ст. Чита II за 20 лет составило десятки метров.

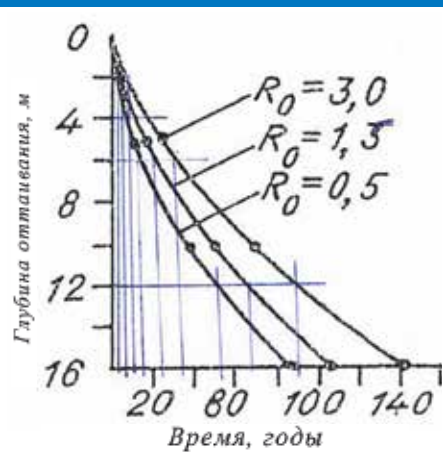
К сожалению, в России отсутствует сводная информация, сколько всего построено многоквартирных домов на вечной мерзлоте; отсутствуют и данные по остаточным расчетным срокам их эксплуатации, техническому состоянию, с выводами о целесообразности проведения ремонтно-восстановительных работ и оценкой потребности в финансировании.

Нужна федеральная программа

Было бы разумно принять федеральную программу по массовому техническому обследованию всех жилых многоквартирных домов, возведенных на территориях вечной мерзлоты, с обозначением сроков и стоимости технического обследования. Единым заказчиком программы целесообразно определить ФАУ «РосКапСтрой» Министра РФ.

Целью программы должны стать определение и реализация возможных вариантов сохранения эксплуатационной пригодности жилых зданий, построенных по первому принципу на вечной мерзлоте, то есть с сохранением мерзлого состояния грунтов оснований на весь период эксплуатации.

Первым шагом нужно выбрать объекты-представители, например, в Якутске, где расположен Институт мерзлотоведения имени П. И. Мельникова СО РАН. На этих объектах в порядке эксперимента следует осуществить мероприятия, учитывающие данные исследования МГСУ «Современные методы охлаждения многолетнемерзлых грунтовых оснований многоэтажных жилых зданий» (Плотников А. А., Гурьянов Г. Р., «Вестник» МГСУ, 2021). В указанном исследовании рассмотрен способ сохранения грунтовых оснований многоэтажных жилых зданий в мерзлом состоянии за счет приме-



Устройство теплоизоляции поверхности грунта в проветриваемом подполье и по периметру здания



1 — эффективная теплоизоляция; 2 — термостабилизаторы (охлаждающие устройства) с глубиной погружения 6 м; 3 — термометрические скважины



Зависимость глубины оттаивания песчаных грунтов от величины термического сопротивления конструкции пола для здания с подвалом

Храни фундамент в холоде

Как сохранить здания на вечномерзлых грунтах в условиях глобального потепления



нения теплоизоляции поверхности грунтового основания в сочетании с глубинными охлаждающими устройствами, а также рекомендуется учесть результаты работы «Теплофизические испытания конструкций из теплоизолирующих подушек» (Овсянников С. Н., Околичный В. Н., Самохвалов А. С., Никитин В. Е., Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2024) и данные проектной документации по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Термостабилизация грунтов под многоквартирным домом по адресу: Норильск, ул. Бауманская, 32» (ООО «Экспертное бюро. Юриспруденция и строительство», Красноярск, 2024).

Эти источники указывают на возможность строительства зданий на вечномерзлых грунтах без проветриваемых подполий за счет устройства эффективной термоизоляции поверхности грунта и установки вертикальных охлаждающих устройств, расположенных по периметру здания в целях стабилизации температурного режима вечномерзлых грунтов.

Анализ произведенных мною расчетов зависимости периода оттаивания вечномерзлых грунтов от величины термического сопротивления при устройстве теплоизоляции конструкций пола в подвале жилого многоквартирного здания показал, что величина термического сопротивления теплоизоляции (Ro) в диапазоне 0,5÷4,5°C/Вт существенно влияет на скорость и глубину оттаивания.

При увеличении Ro в три раза, с величины 0,5 до 1,5 кв. м*°C/Вт, время оттаивания до глубины 4 м увеличивалось ориентиро-

2. В другом, аналогичном объекте по всей площади поверхности грунта в проветриваемом подполье и за пределами наружных стен здания на 2,0 м уложить теплоизоляцию из плит жесткого экструдированного пенополистирола с коэффициентом теплопроводности 0,04 Вт/м*°C и также пробурить две термометрические скважины.

3. В третьем объекте выполнить аналогичные работы, но установить по периметру наружных стен вертикальные термостабилизаторы глубиной погружения до 8-10 м.

Посчитать затраты, установить наблюдение

Для реализации указанных рекомендаций необходимо разработать проектно-сметную документацию, в которой учитывались бы также мероприятия для доступа к инженерным коммуникациям под перекрытием проветриваемого подполья для проведения ремонтных работ — с учетом уменьшения высоты подполья из-за укладки на поверхности грунта плит утеплителя толщиной до 40 см.

На всех трех объектах-представителях следует организовать нивелировочные наблюдения для фиксации наличия вертикальных перемещений зданий.

Результаты наблюдений за температурным режимом вечномерзлых грунтов за период не менее трех лет на объектах-представителях позволят сделать предварительные выводы о назначении оптимальных проектных решений, обеспечивающих долговременную надежную эксплуатацию построенных жилых зданий — с учетом применения вышеизложенных рекомендаций.

Ориентировочная стоимость предлагаемых работ, исходя из данных проектно-сметной документации капремонта дома №32 по ул. Бауманской в Норильске, с учетом установки вертикальных термостабилизаторов глубиной 10 м, устройства термоизоляции из экструдированного пенополистирола стоимостью около 6,5 тыс. рублей/куб. м и двух термометрических скважин, может составить 10,1 млн рублей, или 25-26 тыс. рублей на 1 кв. м площади застройки на примере вышеуказанного жилого дома.

В случае подтверждения обоснованности предлагаемого проектного решения можно будет определить общую потребность в финансовых ресурсах для сохранения эксплуатационной пригодности жилых домов, построенных «по первому принципу», с сохранением вечномерзлого состояния грунтов оснований с применением проветриваемых подполий.

Для финансирования работ можно объединить ресурсы региональных операторов капремонта, федерального и региональных бюджетов.

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Международная выставка АРХ МОСКВА собрала ярких представителей архитектурного сообщества со всей России, одним из которых стала команда из Якутии «База14», создающая проекты, которые меняют облик республики. Именно по их проекту создан первый на Дальнем Востоке креативный кластер «Квартал труда». Зачем создаются такие пространства, благодаря чему кластер стал точкой притяжения регионального творческого сообщества, каковы тонкости проектирования в экстремальных условиях вечной мерзлоты — обо всем этом «Стройгазета» поговорила с руководителем и основателем бюро «База14» Марией СКРЯБИНОЙ.



Мария Иннокентьевна, в последние годы внутренний туризм стал ярким фактором роста интереса к регионам. Как вы считаете, интеграция креативных пространств в городскую среду дает реальный эффект для экономики?

Судя по примеру нашего проекта — да. «Квартал труда» — первый на Дальнем Востоке центр развития творческих индустрий, открылся в Якутске в ноябре 2022 года.

С тех пор этот проект стал катализатором перемен в республике, а его модель востребована и в других городах России. Квартал создан на территории заброшенного мясокомбината 1976 года постройки, который был полностью реконструирован и преобразован в современное multifunctional пространство. Сегодня здесь сосредоточена жизнь самых разных креативных индустрий — от анимации и кино до маркетинга, моды и архитектуры.

Насколько креативные кластеры эффективны для создания отличительного образа территории — республики или города?

Я считаю, что подобные общественные пространства меняют не только внешний облик района, но и его культурную жизнь. Они становятся для жителей своеобразным «третьим местом» — пространством вне дома и работы, где можно регулярно собираться, общаться, знакомиться. Особенно важно это для сурового климата Якутии, где из-за экстремально низких температур зимой люди часто просто сидят дома, так как выйти некуда.

Кроме того, креативные кластеры выполняют важную туристическую функцию — становятся площадками для выставок, концертов, гастрономических фестивалей, экскурсий и мастер-классов. Именно через такие форматы гости города могут познакомиться с культурой, историей и современными индустриями региона.

В этом смысле креативные кластеры — универсальный инструмент развития территории и формирования ее позитивного имиджа как современной, открытой и культурно насыщенной среды. А для северных и арктических регионов они могут стать еще и важной точкой притяжения молодежи, удержания местных талантов и привлечения внешних специалистов.

«Квартал труда» — первый креативный кластер в температурно экстремальных условиях. Как вам удалось реализовать проект в столь суровом климате и удаленности от центра?

Как архитектурное бюро мы в целом работаем по нормативам центральной России, но в условиях экстремального климата Якутии возникает немало специфических сложностей, требующих нестандартных решений. При работе над проектом «Квартала труда» перед командой встала задача в буквальном смысле «оживить» старое заброшенное здание мясокомбината и сделать из него пространство, где соберутся все творческие направления и креативные индустрии реги-



Лед — не приговор

Строительство креативных кластеров на вечной мерзлоте



она. Для этого было также важно сделать его устойчивым к суровым погодным условиям. Это здание, в котором сейчас работает «Квартал труда», изначально имело почти метровые стены, но этого недостаточно для эксплуатации в условиях якутского климата. Мы усилили утепление: кровлю и цоколь утеплили до 300 мм, применили морозостойкие материалы, установили окна с усиленными переплетами — не ниже двухкамерных с пятикамерными профилями.

В Якутии энергоэффективность — это не просто стандарт, а жизненно важная необходимость. Перепады температур между летом и зимой здесь могут достигать 100 градусов, поэтому задача сократить теплопотери и обеспечить стабильный микроклимат в помещениях стоит особенно остро. По региональным нормам здания должны соответствовать классу энергоэффективности не ниже С, но в наших проектах мы стремимся закладывать более высокие показатели, чтобы повысить устойчивость объектов к суровым условиям и снизить будущие эксплуатационные расходы.

Особое внимание мы также всегда уделяем наружному освещению: не все осветительные решения выдерживают температуру ниже -50°C, поэтому применяем проверенные временем материалы. Так, наружные светильники устанавливаем с защитой не ниже IP65 — морозостойкие и влагозащитные. Опыры освещения бум в вечную мерзлоту минимум на метр, чтобы избежать их выдавливания грунтом при сезонных под-

вижках. Коммуникации традиционно прокладываем снаружи — из-за вечной мерзлоты и оттайки, а здания ставим на сваи. Это и есть наш северный архитектурный код: работать в суровых условиях и делать не просто инфраструктуру, а нужные и любимые жителями пространства.

Мы изначально проектировали «Квартал труда» с учетом реальных потребностей жителей и особенностей региона. Для этого провели детальный анализ интересов целевой аудитории и разработали концепцию, максимально учитывающую эти данные. В определении целевой аудитории проекта, в ядро которой вошли творческая молодежь и IT-специалисты, ключевую роль сыграли заказчики — команда, участвовавшая в разработке московского дизайн-завода «Флакон».

Мы, со своей стороны, провели серию фокус-групп и интервью с представителями целевой аудитории, чтобы понять, что им действительно нужно, интересно, чего они ждут от нового пространства. В итоге концепция «Квартала труда» выстроилась вокруг идеи создать для них не просто площадку, а своего рода дом, гнездо для креативных лидеров — место, где можно собираться, работать, придумывать, запускать проекты и формировать сообщество.

Местные власти вас поддерживают?

Креативные индустрии — стратегический приоритет экономики Якутии. Понятно, что регион по-прежнему ассоциируется с нефтью, газом и бриллиантами, но сейчас

все больше внимания уделяется именно креативной экономике. Это общемировой тренд, который уже давно набирает обороты, и для Якутии это возможность создать новые рабочие места, поддержать местных авторов, художников, айтишников — и в целом перезагрузить экономику за счет нематериальных активов.

Поэтому «Квартал труда» стал результатом инициативы сообщества при активной поддержке региональных властей и бизнеса, которые обеспечили площадки, инфраструктуру и налоговые льготы для резидентов.

Федеральные структуры, включая Минвостокразвития, предоставили гранты, субсидии и специальные программы поддержки креативных предпринимателей. В целом государственная поддержка является основным драйвером развития креативной экономики на Севере и в арктических регионах.

Есть ли будущее у креативных кластеров в Арктике и на северных территориях?

Конечно. Это видно на примере «Квартала труда»: в кластере уже работает более 100 компаний — IT-команды, ювелирные и фэшн-бренды, редакции медиа и книжные издательства, образовательные проекты и кинокомпании. В их числе «Сахафильм» — главный кинопроизводитель республики. По сути, «Квартал труда» — это живой бурлящий котел креативных брендов и проектов, которые формируют новую экономику и культурную среду Якутии.

При этом вопрос о будущем подобных кластеров в Арктике и на северных территориях остается открытым. С одной стороны, регион обладает уникальным культурным наследием, самобытными народами, природными ландшафтами и темами, востребованными у туристов, исследователей и креативщиков.

С другой, суровый климат, удаленность от мегаполисов и нехватка ресурсов серьезно усложняют развитие подобных проектов. Для их устойчивости нужны инвестиции, программы поддержки, образовательные инициативы и адаптация форматов к местным условиям, в том числе и к суровым климатическим.

Перспективы есть. Такие кластеры могут стать центрами сохранения народных ремесел, развития туризма, создания новых рабочих мест, поддержки малого бизнеса и площадками для межкультурного культурного обмена. Главное — учитывать реальные запросы территорий и вовлекать в проекты местные сообщества.

АРХИТЕКТУРА

Беседовала Наталья ГУБИНА



Анна ФУРС — директор Международной выставки-форума АРХ МОСКВА, одного из самых авторитетных, знаковых и статусных событий в сфере дизайна, архитектуры и градостроения. Утонченность и грация, высочайший профессионализм и глубина, выдержанность и свобода — она словно олицетворяет собой «душу» проекта. В беседе с ней «Стройгазета» попыталась раскрыть секрет атмосферы выставки и оценить роль архитектора в жизни города.

Анна Борисовна, главная концепция выставки АРХ МОСКВА в этом году звучала как «Суть». Удалось ли поймать ту самую суть? Как бы вы ее описали?

Суть — понятие сложное, многогранное, многослойное. «Поймать» ее непросто, но, кажется, нам это удалось, хотя и не в полной мере. В абсолют это было бы невозможно, учитывая субъективность восприятия сути, масштаб выставки, количество и разношерстность ее участников. Но могу с полной ответственностью утверждать: своеобразный призыв нашего гениального куратора — знаменитого художника Николая Полисского, всеми любимого «дяди Коли» — докопаться до сути профессии архитектора, заглянуть в глубины себя, творческого процесса, артикулировать, что же является для тебя главным, а что мимусура, затронул за живое многих авторов и участников АРХ МОСКВЫ.

Кого-то мы спросили прямо на заданную тему. Например, участники специального раздела с говорящим названием «Мастера» (36 ведущих отечественных архитектурных бюро и мастерских) должны были представить на экспозиционный объект или небольшую скульптуру, символизирующую самый важный для бюро архитектурный прием, принцип или понятие.

Это касается и молодых архитекторов, участвовавших в конкурсном проекте NEXT. По заданию куратора — декана школы МАРШ Никиты Токарева — ребята размышляли о том, как превратить пустырь в значимое для всех место, а из произвольного отрезка времени создать событие. Именно так, через форму, пространство и материал работает архитектор, это и есть суть архитектуры — то, что оставляет зодчий в пространстве и времени.

Многие участники «добровольно» рефлексировали о сути на своих стендах, отражали тему в экспозиционной концепции, излагали свой взгляд в манифестах. О самых интересных экспозициях мы писали и пишем в нашем Telegram-канале, на сайте, ВКонтакте.

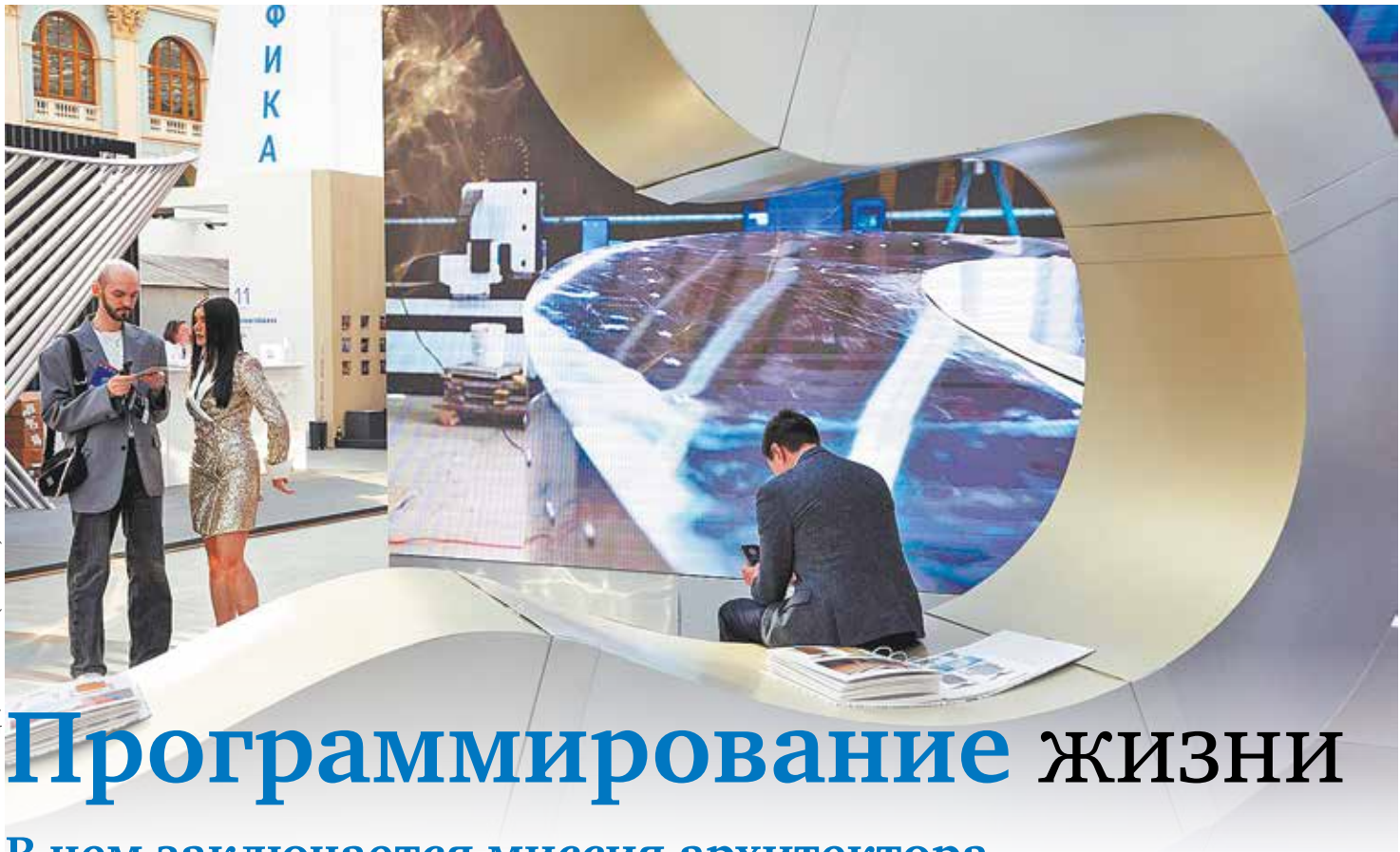
Удивительным образом очень нежно и бережливо отнеслись к призыву куратора поговорить о «Суте» партнеры выставки — компании Брусника, «Самолет», «Спектр», совместно с которыми мы создали ряд прекрасных дискуссионных площадок. Они раскрыли свое видение этой сложной темы не только визуально, в дизайне площадок, но и в своих мероприятиях.

Можете назвать самые яркие экспонаты, представленные на выставке в этом году?

Во-первых, это белоснежные башни, которые парили над центральной аллеей выставки и стали не только ее архитектурной доминантой, но еще и системой навигации.

Башни спроектировал руководитель компании «Экспо-парк» и основатель выставки АРХ МОСКВА Василий Бычков. Он по образованию архитектор и выступает автором визуальных решений на всех выставках, которые делает наша компания. Прообразом наших «красавиц» послужили легендарные сванские башни.

АРХ МОСКВУ этого года вообще можно назвать городом башен. Амфитеатр фланжировали два потрясающих высотных объекта — берестяная башня, спроектированная якутским бюро Nomado, и башня из перфорированного металла, созданная по проекту Владимира



Программирование жизни

В чем заключается миссия архитектора в ритме современного мегаполиса

Кузьмина. Обе, кстати, получили после выставки вторую жизнь и разбегались в разные стороны: башня Nomado — на фестиваль «Архстояние», второй объект — во двор Государственного научно-исследовательского музея архитектуры имени А. В. Шусева.

Также не могу не отметить гигантскую спираль из алюминия, которую для стенда компании «АЛЮТЕХ» спроектировал Юлий Борисов, уютный (в буквальном смысле слова) столб победителя проекта NEXT 2025 года — тюменского архитектурного бюро «РЕКА», конструктивных «падающих» башню Тимура Башкаева, куратора будущей АРХ МОСКВЫ, эллипсоидный объект, спроектированный бюро Archelp.

Для меня лично совершенно особенным переживанием стала арт-инсталляция «Пески времени» от архитектурного бюро Parsec, созданная в коллаборации с Laminam Rus. Войдя в павильон, я словно вернулась в свое путешествие по Байкалу прошлым летом, словно вновь почувствовала дыхание этого безбрежного гиганта, услышала, как он говорит со мной, ощутила на лице прикосновение ветра и лошадиной гривы.

Насколько важна роль архитектора в современном обществе? Как архитектура влияет на качество жизни горожан?

Отвечу не как директор архитектурной выставки, а как обыватель, как житель мегаполиса, как родитель, как путешественник: роль архитектора переоценить трудно, ведь он создает пространство самой жизни. С рождения мы видим архитектуру, взаимодействуем с ней, живем в ней.

Качественная, умная, красивая архитектура — принципиальная, даже основополага-

ющая составляющая качественной жизни. Архитектор ее программирует, создает ее сценарию, оболочку, от качества его работы зависит наше настроение, эмоциональное здоровье, успешность, если хотите. Это, конечно, огромная ответственность. Но нельзя возлагать ее только на архитектора. Важно, чтобы ее разделял и заказчик, будь то город или частный девелопер.

Насколько российская архитектура готова конкурировать с мировой, в частности, на уровне крупнейших мировых форумов и выставок?

Я патриот российской архитектуры. Она во все времена успешно конкурировала с мировой, рождала гениальные идеи. Во всем мире изучают советский модернизм, а наш конструктивизм — вообще уникальное явление, его влияние распространилось по всему миру и отражено в архитектуре многих стран.

И сейчас проекты российских бюро получают награды на мировых конкурсах.

Но я бы заострила вопрос на тему архитектурных выставок, форумов: насколько может АРХ МОСКВА конкурировать с ними? Нас часто сравнивают с биеннале в Венеции, что, безусловно, приятно, но не вполне корректно, как неправильно и ставить АРХ МОСКВУ в один ряд с WAF или с любым другим мировым профессиональным форумом, потому что мы занимаем свою уникальную нишу, выставок такого формата больше нет.

АРХ МОСКВА успешно сочетает в себе художественность и концептуальность Венецианской биеннале, представляет актуальный срез — правда, не мировой, но отечественной — архитектуры, как WAF, и в то же время является очень прикладной, практической площад-

кой, на которой встречаются, общаются, договариваются представители всех градостроительных ступеней.

Какова роль выставки в диалоге между бизнесом и властью? Помогает ли она решать реальные городские задачи?

Мы даем возможность такой диалог начать. На АРХ МОСКВЕ ежегодно проходит ряд общедоступных и несколько закрытых мероприятий, инициированных представителями профильных комитетов и ведомств. Многие из сессий носят междисциплинарный характер, на сцене встречаются власть и девелоперы, архитекторы, строители. Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов всегда лично присутствует на выставке, изучает экспозицию, выступает как спикер, входит в состав жюри нескольких конкурсов, которые мы организуем.

Конечно, отслежить, что стало импульсом для решения той или иной задачи, в рамках города сложно. Но уверена: участникам градостроительного процесса полезно встречаться, говорить друг другу о том, что их волнует, обмениваться критикой и идеями.

Как взаимодействует экспозиция с инициативами столичного правительства по улучшению городской среды?

Как я уже отметила, отдельным треком в экспозиции и в деловой программе выставки и форума проходит градостроительная политика Москвы. Стенды нашего патрона Москомархитектуры и подведомственных структур комитета — Института генплана Москвы, ГБУ «ГлавАПУ», а также ведущих архитектурных бюро и компаний-застройщиков традиционно посвящены Москве, ее градостроительным решениям и современному архитектурному облику, в частности — социальным объектам.

Часто это интерактивные экспозиции, вовлекающие посетителей выставки в изучение городской среды и шагов по ее развитию и улучшению, а студентов профильных вузов — в ее проектирование.

Каковы планы выставки на ближайшие годы, перспективы дальнейшего роста и расширения формата?

Все ощущают, насколько вырос темп жизни. Вот и мы уже проектируем не только АРХ МОСКВУ 2026, но и намечаем вектор выставки 2027 года. Так что в планах — быть, находить интересные, животрепещущие темы, удивлять пространственными решениями, продолжать говорить об архитектуре.

АРХИТЕКТУРА



с.1

Не менее провокационным оказалось «Исправительное учреждение» Валерия Лизунова и студии Archpoint. В отличие от реальных исправительных учреждений, в Никола-Ленивце в заточение попадали добровольно и коллективно. Здесь дитует не общество, а личность — «исправляющийся» сам выбирал, какие пристрастия и мысли он хотел исправить, а у других была возможность наблюдать за трансформацией.

Конечно, в городе должен быть «Музей». «Белый город» без него тоже не обошелся. Команда арт-парка давно думает над созданием музея истории Никола-Ленивца, но подходит к этому с прививочной месту иронией. С одной стороны — важно делать зарубки на древе времени, с другой — не заключать искусство под стекло, не привязывать, а с легкостью отпускать. «Музей» Наринэ Тютчевой внешне напоминает античный храм Парфенон, но вместо эпонатов посетителей ждала... огромная песочница с палочками и граблями. Песок сохраняет следы вашего присутствия, но лишь до тех пор, пока не придет кто-то еще. По словам автора, на колоннах должны были быть нанесены QR-коды, пройдя по которым посетители музея узнавали бы об истории Никола-Ленивца, его объектах и их смысле. Возможно, это станет реальностью в будущем.

От школы до лифта

Ни один город, даже символический, не может обойтись без школы. В проектировании «Лесной школы» принимали участие Михаил Бейлин, Даниил Никишин, Виктор Крылов, Олег Шулика, Citizenstudio, Studio911. Школа получилась похожей на заблудившиеся в лесу парусные лодки. В дни фестиваля здесь работали мастерские, где взрослые и дети делали поделки под руководством преподавателей архитектурной школы макетирования Studio 911.

«Горсовет» Бориса Орлова, Сергея Шеховцова и Сергея Ярлова — фантастическая конструкция, напоминающая гигантский орган, останется в парке надолго и станет частью его постоянной экспозиции. В лесной тишине он напоминает то светильник с тысячей свечей, то гигантский букет, то неопалимую купину.

В большинстве городов есть лифтовое хозяйство. В «Белом городе» оно тоже было. Арт-объект «Лифт» Дарьи Ивашкиной стал точкой входа или выхода в город. Специально



с.2

для фестиваля на лесной поляне установили кабину лифта «Горизонт» Щербинского лифтостроительного завода. Подобный лэнд-арт был реализован впервые: с виду обычный лифт с работающими дверями, подсветкой и кнопками, но вместо привычного подъема на этаж — театрализованное путешествие. Посетители выбирали кнопку — вверх или вниз — и в зависимости от направления погружались в аудиоспектакль, подготовленный специально для проекта. Лифт становился особым пространством для размышлений, переосмыслений и эмоций.

Фестиваль, выросший из архитектурных манифестов, в юбилейный год вернулся к корням — и в Никола-Ленивце появилась «Аллея звезд» Василия Бычкова. 36 мини-монументов от ведущих российских архитекторов выстроились в галерею под открытым небом. Каждый объект стал отражением творческого кредо своего автора. Сначала эти работы можно было увидеть на АРХ МОСКВЕ, затем они заняли свое место на Северной оси «Белого города».

Место для ритуалов

«Площадь церемоний», созданная архбюро Megabudka, вела себя вызывающе — ломала оси парка, вторгалась в лес и бросала вызов «Ротонде» Бродского. Но именно здесь проходили главные ритуалы: по ком-то звонил колокол, а гости оставляли послания «о самом главном», доверяя их таинственной бабушке с ведром. Куда исчезали эти записки? Тот, кто был на фестивале, — знает.

За духовную жизнь города отвечала «Обитель» Михаила Белова. Издалека напоминавшая то ли монастырь, то ли ковчег, вблизи она оказывалась чем-то более хрупким и возвышенным — воспарившие крыши, псевдоготические башенки, уютное убежище от любых бурь. Днем «Обитель» служила тихим убежищем от фестивальной суеты. Посетители, сняв обувь (и по просьбе авторов отложив гаджеты), могли просто полежать на мягких подушках, наблюдая, как солнечный свет играет на «воспаривших» кровлях.

Город — даже символический — всегда подавляет природу. Но на уединенной поля-



с.3

не, среди деревьев, обернутых в балийские саронги, Антон Кочуркин нашел свой «Источник», где можно было замедлиться. Аудиоразмышления художников, шелест листьев, тишина — здесь отдавали дань тому, что было до нас и останется после.

Философия города была вполне буквальной и реализовалась в проекте «8 башен» Василия Бычкова. Каждая из башен становилась персональным пространством для диалога с античными философами; лежа на сене, гости смотрели в небо, слушали размышления древних и на время отключались от суеты — тело отдыхало, разум же работал.

Один из самых масштабных объектов «АрХХстояния» — Polygon Александра Шпашника — 500 метров сети, сплетенной из 150 километров шнура. Днем она мягко колыбалась, создавая новые линии, а ночью светилась, превращая поле в низкополигональный миряж. Это была финальная точка «Белого города» — и, возможно, начало чего-то нового.

Вечерние превращения

С заходом солнца «Белый город» преобразился. На смену дневному куратору приходил ночной мэр Иван Полисский со своей командой — и фестиваль начинал жить по новым правилам, вернее, по их почти полному отсутствию. Гремели ночные концерты, «8 башен» Бычкова превращались в философские кароке-точки. «Площадь церемоний» озарялась тысячами свечей. Здесь можно было пройти по красной дорожке под вспышки фотоаппаратов (пусть и ненастоящих), поучаствовать в ритуале «Хлеб и вино» или положить послание в ведро загадочной бабушке — местному символу быстротечности времени.

«АрХХстояние» завершилось, но оставило после себя не просто воспоминания, а сотни вопросов, которые каждый увозил с собой: о том, что действительно важно; о границах между искусством и жизнью; о следе, которые мы оставляем в этом мире. И главное — о том, как найти в себе смелость иногда выходить за рамки привычного, как это три дня делали все гости «Белого города».



ТЕХНОЛОГИИ

Беседовал Владимир ТЕН

Фонд «Сколково» активно работает со строительной отраслью в области развития городов. Уже седьмой год центр реализует программу Build UP, направленную на поиск и внедрение инновационных решений в строительстве и девелопменте. О содержании этой программы «Стройгазете» рассказал директор по городским и строительным технологиям Фонда «Сколково» Юрий ХАХАНОВ.



Юрий Михайлович, хотелось бы узнать, как выглядит организационная структура по развитию городских и строительных технологий, как происходит отбор инноваций, кто их оценивает?

У нас есть программа Build UP, где как раз представлены стартапы, а также крупный строительный бизнес, экспертное сообщество в лице научных учреждений в сфере строительства, в частности, НИЦ «Строительство».

Все проекты проходят два этапа экспертного отбора. Первый — независимые отраслевые эксперты: представители НИЦ «Строительство», НИУ МГСУ, Московского инновационного кластера. Второй этап — уже непосредственно представители строительной отрасли, девелоперы, строительные компании рассматривают эти заявки и оценивают их.

Но это еще не все. Организация всего процесса, по сути, многоуровневая: мы сначала общаемся с индустрией, девелоперами, строителями, определяем их приоритеты в рамках технологий, технологические задачи, которые для них актуальны, далее все темы агрегируем. Получается порядка 50 тем ежегодно, самых актуальных для отрасли в целом. Затем наша структура по этим темам ищет инновационные решения и предлагает найденное на суд экспертов.

Этот поиск может носить двусторонний характер? То есть вы публикуете эти 50 приоритетных тем, среди которых инноваторы могли бы выбрать свои направления и, возможно, предложить свои проекты?

Мы так и делаем. У нас есть сайт buildup.sk.ru, где все расписано именно так. Все темы там вывешены, и любой соискатель, соответствующий этой теме, может подать свою заявку.

Более того, на сайте есть возможность предложить вне этих тем и другие технологии для строительства, проектирования и эксплуатации. Соискатели не ограничены только предложенными темами: если мы упустили то, что действительно перспективно, — пожалуйста, можно заявить свою разработку, это не запрещается.

Как одобренные технологии внедряются в производство? Есть технология, потребитель понял, что это ему нужно. Что дальше?

Потребители — строители, проектировщики, представители предприятий ЖКХ — выбирают из блока решений те, которые они хотели бы внедрить на своих строительных площадках, жилых комплексах. После этого мы начинаем вместе с инноваторами готовить предложения по интеграции — что будет внедрено, в какие сроки. Обычно мы ориентируемся на пилотное внедрение за 2-3 месяца. Готовим «дорожную карту», утверждаем ее с потребителем и, собственно говоря, выходим на места работ. Наша задача еще и в том, чтобы этот процесс не затягивался на месяцы или даже годы, чтобы это было вписано в текущий строительный процесс с его таймингом и планами. Два-три месяца — достаточный срок, чтобы у всех сторон процесса сложилось правильное понимание, пригоден ли проект к дальнейшему масштабированию. За это время у стартапов появляется понимание, где можно доработать свой продукт. И, соответственно, у потребителя также



ВАСИЛИЙ КОЗЫМЧЕНКО/АГН-МОСКВА

Собаки «лают», стройка идет

Применение разработок «Сколкова» в отраслевых решениях

складывается понимание, имеет ли смысл эти разработки внедрять либо нужно искать еще что-то.

В этом году мы уже закончили набор, поставив рекорд — найдено 753 отраслевых технологических решения. Сейчас запускаем их экспертизу и уже с сентября планируем выйти на внедрения на строительных площадках.

Можете привести самые яркие примеры таких внедрений?

Примеров множество! Если говорить о современных трендах, то с прошлого года девелоперы внимательно смотрят на роботизацию процессов на стройплощадке. Это роботы для демонтажных работ, для покраски поверхностей (недавно испытали), для строительного контроля. Робособаки, фигурально говоря, уже не первый год по стройплощадкам бегают. В одном из наших стартапов додумались на эту механическую собаку повесить комплекс оборудования, позволяющий осуществлять стройконтроль. Теперь эти собаки передвигаются по стройплощадкам и «облаивают» строителей, если что-то построено не по проекту. Они, кстати, показали высочайшую эффективность! Люди не до всех уголков стройплощадки доходят, а собака спокойно по лестницам поднимается: она на аккумуляторных батареях.

Еще одно направление, которое мы активно развиваем, — экзоскелеты. Мы тестируем с рядом девелоперов экзоскелеты, помогающие переносить тяжелые грузы, и строители признают: за ними большое будущее.

Вы наверняка подсчитывали экономический эффект от применения этих инноваций. Есть ли какая-то статистика в этой части?

Отдельной статистики мы не ведем. Отлично проявила себя, например, технология обнаружения и устранения протечек кровли. Ее применение, условно говоря, при цене 100 тысяч рублей, позволило сэкономить десятки

миллионов. Сейчас эта технология повсюду работает на московских кровлях. В целом, по нашим оценкам, за последние годы совокупный эффект от внедрения «наших» инновационных решений составил несколько миллиардов рублей.

Насколько строительные организации, предприятия ЖКХ в этих разработках заинтересованы? Знают ли они о вашем присутствии на рынке?

Строительство — традиционно консервативная отрасль, но мы отмечаем, что строительные компании сейчас быстрее, чем во многих других отраслях, стали обращаться к инновационным технологиям. В 2019 году произошел перелом: появился тренд на инновацию, который из года в год растет. И если прежде наши инновации находили отклик преимущественно на московских строительных площадках, то сейчас мы видим большой интерес со стороны регионов. В 2025-м к Build UP стали присоединяться девелоперы из Краснодар, Челябинска, Санкт-Петербурга и других городов и регионов.

Сейчас в строительстве сложное время. В такие периоды компании, как правило, начинают искать способы оптимизировать свою структуру, удешевить производство и в том числе задействовать новые технологические решения. Вы это ощущаете?

Скорее, мы ощущаем смену тематики запросов от потребителей. Вчера были, условно говоря, запросы на «умные» устройства, инновационные материалы, новые конструкции. Сейчас есть запрос на решение задач организационно-технологических — по уменьшению сроков и стоимости строительства, оптимизации многих процессов. Та же роботизация — ответ на фактор увеличения стоимости рабочей силы. То есть мы фокус инновационных решений меняем в соответствии с тем, что происходит в отрасли и какие запро-

IV КОНКУРС-ПРЕМИЯ
Буква А
ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННОЙ УРБАНИСТИКИ
ЛУЧШЕЕ ОТРАСЛЕВОЕ СМИ

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВОЗРОЖДЕНИЕ РОССИИ
XXXI ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ЖУРНАЛИСТИКИ
ДИПЛОМ ЗА ВКЛАД
В РАЗВИТИЕ ДЕЛОВОЙ
ЖУРНАЛИСТИКИ В РЕГИОНЕ



Формула идеального фасада

Новые технологии соседствуют со старыми при строительстве зданий

Светлана СМИРНОВА

Фасады называют обложкой дома. Они делают здания узнаваемыми, выделяя их среди других. А еще к ним предъявляются особые требования, так как от качества материалов и монтажа зависит сохранность и состояние здания. Об этом шла речь на форуме, посвященном фасадным решениям, — «ПРО Фасад».

Открывая встречу, председатель Комитета градостроительной политики Ленинградской области Игорь Кулаков отметил, что для строительного рынка важно, чтобы фасадные решения принимались осмысленно, их выбор был оптимальным, а при изготовлении использовались отечественные технологии и не зависящие от импортных поставок материалы. Он также отметил, что в Ленинградской области после ухода иностранных производителей освободившееся ниши занимают отечественные компании. Одним из таких трендов стала модернизация заводов железобетонных изделий и начавшаяся эволюция крупнопанельного домостроения. Эксперты уверены, что панельное домостроение в Петербурге и Ленобласти будет только развиваться, и уж точно не стоит ждать, что такие дома перестанут строить. По мнению директора по строительству СК «ЛенРусСтрой» Алексея Буддина, современные панели не имеют ничего общего с «советскими». «Вне-



SHUTTERSTOCK/RODOLFO

дрение новых технологий на заводах ЖБИ — это требование рынка. Сегодня меняются технологии на стройке, а вместе с ними меняются технологии на предприятиях», — заявил он. Так, на Гатчинском ЦСК полностью отказались от стандартных статичных форм, а опалубочная система на магнитах позволяет предприятию проявить гибкость в выпуске номенклатуры железобетонных изделий. Стереотип, что панельное домостроение — это плохо, ушел в прошлое, а изменения и модернизация, которые происходят сегодня на предприятиях стройиндустрии, позволяют усилить его потенциал.

Среди преимуществ технологии Алексей Буддин называет скорость и качество результата по сравнению с монолитом. Замеры показали, что если для возведения железобетонного каркаса требуется затратить больше 32 тыс. человеко-часов, то для возведения его в монолитном домостроении — более 49 тыс. человеко-часов. «На основании этого

можно сделать вывод: крупнопанельное домостроение — это технологии прошлого века, но их еще рано хоронить, при условии модернизации они еще послужат. Кроме того, крупнопанельное домостроение — это технология, позволяющая регулировать производительность труда», — резюмировал Алексей Буддин.

Среди новых разработок — применение при производстве панелей фибробетона. Как было заявлено на конференции, фибробетон — это композитный строительный материал, состоящий из обычной бетонной смеси и добавленных в нее армирующих волокон. Это придает ему повышенную прочность, позволяет снизить толщину выпускаемых изделий, а значит, уменьшить нагрузку на фасады. Фибробетон также используется при проведении реставрационных работ, так как позволяет имитировать на поверхностях различные текстуры и экспериментировать с цветовыми решениями.

Отвечая на вопрос о поиске идеальной формулы для фасадов, эксперты отметили, что за последние 10 лет в их оформлении стали применяться более смелые, интересные, креативные архитектурные решения, расширилась палитра цветов. Набирают популярность штукатурные фасады, постепенно растет площадь остекления. Выяснилось, что для создания индивидуального облика зданий стоит применять принцип зонирования, когда фасад делится на три блока. Для нижней части фасада, которая считается самой дорогой и самой ответственной зоной, так как создает первое впечатление о доме, следует применять самые интересные и дорогие материалы. Также натуральный камень или кирпич ручной работы уместны и в зоне общего плана фасада, которая находится выше второго этажа и хорошо просматривается. А вот часть фасада, расположенная выше 9 этажа, уже не считается видимой для тех, кто находится внизу, а потому в ее отделке не требуется детализации фактуры, а нужен контраст объемов.

По словам архитектора Екатерины Абрамовой, это должна быть облегченная зона, а в основу положен принцип вертикального зонирования, когда большие плоскости выделяются цветом или объемом для распределения акцентов. «Ключевой результат — создание ЖК, где надежность конструкций соответствует требованиям долговечности, нормам энергоэффективности, а архитектура формирует комфортную среду. «Классный фасад — это фасад, сочетающий в себе правильный конструктив, корректно подобранные материалы и деликатную цветовую палитру», — считает она.

Итогом конференции можно считать еще один вывод о том, что фасады как лицо здания передают информацию об эстетике своей эпохи. Со временем они меняются, неизменной остается лишь формула идеального фасада — баланс между красотой, технологичностью и соблюдением норм.

16+ Реклама

CRE AWARDS 2025
FEDERAL
EST. 2004

XXI
ЕЖЕГОДНАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

**ФОКУС
НА
ГЛАВНОМ**

25 сентября 2025 г.
The Carlton Moscow

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
НА САЙТЕ ПРЕМИИ
CRE-AWARDS.RU

РЕКЛАМА

сварог 
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

svarg.expert

**ПРЕМИЯ
сварог
2025**



**ПРИЁМ ЗАЯВОК
ДО 30 СЕНТЯБРЯ**

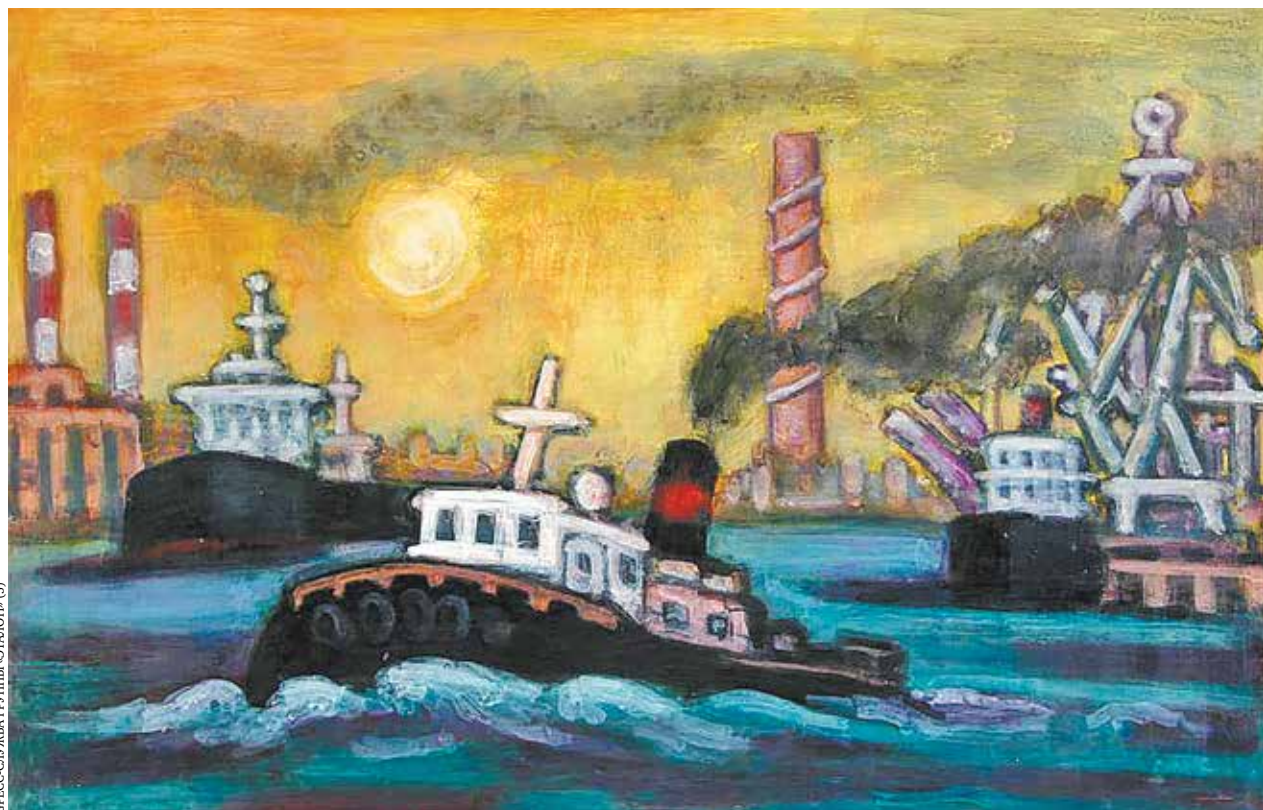
ОБЩИЙ ПРИЗОВОЙ ФОНД БОЛЕЕ 1 000 000 РУБ.

РЕКЛАМА

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Российские строители готовятся встретить свой профессиональный праздник

ЗОЛОТОЙ
ФОНД
ПРЕССЫ
2023-2024



Искусство быть простым

«Митьки» привезли в Москву дух ленинградского андеграунда

Оксана САМБОРСКАЯ

В новом арт-пространстве «Серебряный фонтан» открылась выставка, которая на два месяца превратит это место в островок ленинградского андеграунда 1980-х. Галерея «ARTBOX ЭТАЛОН» представила проект «Хорошо быть молодым!», посвященный легендарной арт-группе «Митьки».

Если бы советский андеграунд имел свой собственный фольклор, то «Митьки» стали бы его главными сказителями. Они появились не как формальное объединение, а скорее как стихийное братство художников, поэтов и просто «сочувствующих». Их узнавали по ватникам, тельняшкам, неизменным «братушка» и «елы-палы» в речи. Но за этой нарочитой простотой скрывалась глубокая философия: искусство должно быть искренним, доступным и чуть-чуть наивным.

«Митьки» не стремились шокировать или бунтовать — они просто жили, писали картины, сочиняли стихи и, конечно, выпивали (это стало частью их мифа). Их работы — это городские байки, застольные тосты и трогательные сценки из коммунального быта, поданные с мягким юмором и теплотой.

Экспозиция в «ARTBOX ЭТАЛОН» — это путешествие в эпоху, когда художники творили не ради славы или денег, а потому что не могли иначе. Здесь собраны работы ключевых «Митьков»: Дмитрия Шагина, Владимира Шинкарева, Светланы Баделиной, Андрея Кузнецова и других.

Картины «Митьков» — как страницы из дневника ленинградской жизни: вот бородастый мужичок в тельняшке задумчиво смотрит в окно, вот компания друзей собралась за столом под хриплый перебор гитары, вот уютный двор-колодец с одиноким деревцем. Все это написано ярко, немного по-детски, но с



такой любовью к деталям, что кажется — вот-вот услышишь голоса с этих картин.

На открытии один из основателей группы Дмитрий Шагин признался: «Мы привыкли вешать картины в три ряда, а здесь — всего в два. И знаете, это правильно: работы «дышат», и каждая видна. Такое ощущение, что мы наконец-то вышли из тесной коммуналки в большой светлый зал».

«Митьки» давно переросли рамки художественного явления. Они стали культурным феноменом, символом целого поколения, которое искало свободу в маленьких радостях: в



Михаил БУЗУЛУЦКИЙ,
президент
Группы «Эталон»:
«Галерея «ARTBOX ЭТАЛОН» разместилась в отреставрированном здании бывшей водоподъемной станции XIX века. Когда мы реконструировали этот квартал, то решили, что здесь должно быть место не только для офисов, но и для искусства, ведь города строятся не только из бетона, но и из эмоций, воспоминаний, творчества»



дружеских посиделках, в стихах, написанных «в стол», в картинах, которые выставлялись на кухнях.

Куратор выставки Наталия Черкесова напомнила, что «сегодня работы «Митьков» есть в музеях и серьезных коллекциях, но важно помнить, что они родились не в блеске вернисажей, а в тесных мастерских, где главными ценителями были друзья. И здорово, что теперь их могут увидеть те, кто тогда, в 80-е, был еще ребенком — или вообще не родился». Эта выставка — не просто ретроспектива, а встреча с эпохой, когда искусство было искренним, а жизнь — чуть менее циничной. Сюда стоит прийти, чтобы почувствовать тепло «митьковского» мира, где все братушки, а жизнь, несмотря ни на что, прекрасна.

Выставку на Новоалексеевской улице могут увидеть все желающие по выходным до 21 сентября.