

**АСОНО**
Развивая строительствоГазета издаётся при поддержке Ассоциации строительных
организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru**АКТУАЛЬНО**

«УК ЗАНИМАЮТСЯ ЧЕМ УГОДНО, ТОЛЬКО НЕ РАЗВИТИЕМ СЕРВИСА»

Процессам управления многоквартирными домами пора вырасти из шинели советского ЖЭКа

Сфера управления общим имуществом многоквартирных домов — касается почти каждого и всегда «на острие». Выработка совместных решений для повышения качества обслуживания МКД и улучшения взаимодействия с собственниками, роль, которую могут (и должны) сыграть здесь профессиональные сообщества, — эти и сопутствующие вопросы вошли в повестку регионального форума «Эффективные решения по управлению МКД через профессиональные объединения в сфере ЖКХ и взаимодействию с органами власти», состоявшегося 28 апреля в Правительстве Новосибирской области.

Главными организаторами выступили Комиссия по ЖКХ, градостроительству и дорогам Общественной палаты Новосибирской области и Ассоциация управляющих компаний «Наследие». В событии, объединившем собственников жилья, руководителей УК, представителей профильных министерств, департаментов, регионального и городского депутатского корпуса, приняли участие председатель комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам Галина Дзюба, председатель Совета по профессиональным квалификациям в сфере ЖКХ Александр Козлов, председатель комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного ком-



плекса Максим Федорченко, начальник Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Александр Полищук, председатель Общественного совета при Министерстве ЖКХ и энергетики НСО, заместитель руководителя Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Алексей Щербаков, начальник отдела строительного контроля АСОНО, заместитель председателя Общественного совета при Госстройнадзоре Новосибирской области Валерий Гноевой.

Модератором форума выступил президент Ассоциации управляющих компаний «Наследие» Владимир Ермола.

Галина Дзюба указала, что качество управления многоквартирными домами является важнейшим показателем при исчислении индекса качества жизни российских городов — а значит, повышая уровень этого вида услуг, можно повысить и общий уровень жизни людей. Также она выразила убежденность в необходимости объедине-

ния УК в ассоциации, поскольку только профессиональным сообществам по силам, во взаимодействии с профильными органами власти, формировать профессиональные стандарты деятельности и продуманные предложения по справедливой, обоснованной тарификации (потому что с заниженными тарифами трудно ожидать качественных услуг), готовить управленческие решения по подготовке кадров, образовательным программам и пр.

Окончание на стр. 2–3.



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

➤ **ТРУДНОСТИ
ЦИФРОВОГО
СОЗРЕВАНИЯ**
О внедрении ТИМ
и российском ПО —
откровенно и без
прикрас

Стр. 4–6

➤ **БЕЗ РЕКОРДОВ,
ЗАТО СТАБИЛЬНО**
Дмитрий
Богомолов —
о специфике
строительного
сезона

Стр. 7

➤ **ВЫБРАТЬСЯ
ИЗ ХЛАМА**
Про расселение
жилья и утилизацию
отходов

Стр. 8

➤ **ШТРАФ
«СО СКИДОЧКОЙ»**
Новые схемы
мошенничества
с землей

Стр. 9

➤ **ХОРОШО
ЗАБЫТОЕ СВОЁ**
Кто изобрел цемент
(после древних
римлян)?

Стр. 10



ЗАВТРАШНИЙ ДЕНЬ: ЛОКАЦИИ УВЕРЕННОСТИ

Капитал по-прежнему предпочитает три региона на западе

Более половины инвестиций в жилую недвижимость (51%) по итогам последних пяти лет опять пришлось на Москву, Московскую область и Санкт-Петербург. Почему на рынке опять всё происходит именно так, а не иначе, несмотря на 200 мастер-планов, «дальневосточные гектары» и прочие попытки разогнать сгрудившихся в столицах граждан по безлюдным российским просторам, нашим коллегам из московской «Строительной газеты» объяснил заместитель директора компании стратегического консалтинга «АРБ Про» Роман Колосов. Спойлер: 1) вы, скорее всего, так и думали, 2) это немного обидно для тех, кто живет и работает «справа от Урала», 3) зато честно и без идеологического тумана.

Инвестиции идут туда, где они быстрее возвращаются и лучше защищены. Инвестор смотрит на скорость продаж, цену квадратного метра, стоимость проектного финансирования и вероятность доведения сделки до конца. Москва, Московская область и Петербург в этой логике почти идеальны. Здесь больше населения с доходами выше среднего, сильнее рынок аренды, выше мобильность, плотнее рынок труда, образования, медицины и досуга. Квартира здесь продается не сама по себе, а как доступ к большой городской системе.

В регионах спрос часто слаб по деньгам. Люди хотят улучшить

условия, но не всегда могут взять ипотеку. Проекты становятся хрупкими: выросла ставка, просела покупательная способность, задержалась инфраструктура — экономика уже не сходится, и капитал уходит туда, где меньше вопросов.

Опасность такой ситуации в том, что многие региональные рынки остаются в режиме отложенного развития. Там может быть реальная потребность в жилье, но нет условий для инвестиционного цикла: мало качественных проектов, слабая конкуренция, медленнее обновляется городская среда, хуже развивается подрядная база. Новое жилье часто оказывается на 20–40%

дороже вторички и не дает качественного скачка по уровню жизни. В итоге региональный рынок проигрывает дважды: сначала застройщику (проект менее маржинален и более рискован), потом жителю. Человек сравнивает не только квартиры, но и жизненную перспективу. Если в крупном городе есть работа, сервисы и рост стоимости жилья, переезд становится рациональным решением.

Именно поэтому многие региональные девелоперы стремятся в Москву. Запускается порочный круговорот: капитал идет в сильные агломерации, они становятся еще сильнее, остальные регионы получают меньше инвестиций, качество среды в них растет медленнее, и люди уезжают. Капитал пойдет в регионы, если удастся сделать региональный проект высоко распроданным в будущем. Для этого необходимы четыре условия. Первое: понятная экономика спроса. Если доходы не позволяют населению покупать новое жилье, никакие мастер-планы рынок не создадут. Второе: инфраструктура. Без дорог, школ, детских, транспорта, инженерии и рабочих мест жилье превращается в «складирова-

ние населения». Третье: предсказуемость и стабильность правил. Девелопера пугают не только ставки и себестоимость, но и постоянные изменения требований, затяжные согласования и неясные обязательства по социалке. Четвертое: локальная специализация. Не всегда нужно копировать Москву. Где-то уместны компактные проекты у промышленных центров, где-то — жилье вокруг туризма или арендные модели для молодых специалистов. Без этих условий региональный девелопмент остается точечным, либо зависимым от госпрограмм.

Сегодня для девелоперов стратегия «купить площадку в понятном городе и продать на растущем рынке» работает хуже. Нужно точнее считать спрос, глубже понимать локальную специфику. Важно не просто построить дом, а попасть в реальный сценарий жизни будущего покупателя.

В 2025 году в России начали строить около 41,3 млн кв. м МКД — на 12% меньше, чем годом ранее. В пятерку регионов по запуску новых проектов вошли Москва, Свердловская область, Краснодарский край, Московская область и Санкт-Петербург. Да, среди

крупных девелоперов растет интерес к Новой Уфе, Нижнему Новгороду и некоторым другим сильным регионам. Однако это не полноценная регионализация. Капитал уходит не ко всем субъектам, а к нескольким новым центрам силы, где есть промышленный рост, миграционный приток, туризм, крупная инфраструктура или бюджетные инвестиции.

Чтобы привлекать инвестиции в жилье, регионам недостаточно объявлять планы развития. Нужно превращать территорию в понятный рынок для капитала — готовить земельные участки, брать инфраструктурные обязательства, обеспечивать прозрачные градостроительные правила и синхронизировать жилье с рабочими местами и транспортом.

Нельзя создать устойчивый спрос там, где нет роста доходов, рабочих мест и доверия к будущему территории. Квартира для покупателя — это всегда ставка на город, работу, школу, транспорт, медицину и будущее семьи. 51% инвестиций в трех регионах — это, по сути, концентрация доверия к будущему рынка.

По материалам «СГ-Онлайн»

АКТУАЛЬНО



«УК ЗАНИМАЮТСЯ ЧЕМ УГОДНО, ТОЛЬКО НЕ РАЗВИТИЕМ СЕРВИСА»

Начало на стр. 2—3.

По мнению Галины Дзюба, насущной задачей сегодня является повышение авторитета и привлекательности отрасли ЖКХ в социуме. Решению данной задачи должны способствовать и органы региональной власти, в том числе через продвижение соответствующих, позитивных сюжетов и новостей в СМИ. «Также нужна активная профориентационная работа в школах, среди молодежи», — дополнила свою мысль председатель комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам.

Заместитель председателя Комиссии по строительству, ЖКК и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области Антон Тыртышный во вступительном слове призвал выстроить максимально честный, открытый и доверительный диалог между управляющими компаниями, собственниками жилья и властью — поскольку именно на открытости и доверии основывается и нормальная экономика всех процессов в ЖКХ, включая формирование справедливых и адекватных тарифов.

СТАВКА — НА ЦИФРОВИЗАЦИЮ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Председатель комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко подчеркнул важность повестки форума и призвал к проведению мероприятий с аналогичной повесткой и в других регионах. Это связано с широкой распространенностью и особой социальной остротой проблем в сфере ЖКХ и управления эксплуатацией жилищного фонда. Указанные проблемы во многом связаны с низким качеством работы значительной части управляющих компаний, в том числе компаний-монополистов, предоставляющих услуги на этом рынке. С точки зрения Максима Федорченко, решение здесь видится, во-первых, в повышении профессионального уровня кадрового состава УК, а во-вторых, в предоставлении управляющим организациям по-настоящему полной, комплексной и исчерпывающей (технической и пр.) информации о тех объектах, которые находятся у них в управлении. «Очень важная роль в этом деле отводится цифровизации», — отметил Максим Федорченко. Необходимо, чтобы вся информация об объекте, которая в составе единой информационной модели формируется на этапе проектирования, актуализировалась на этапе строительства и, не теряясь, переходила — в той же модели — эксплуатирующим компаниям. Разумеется, от УК, в свою очередь, требуется наличие специалистов, обладающих навыками работы с инфомоделями.

Над упомянутыми задачами сегодня активно трудятся Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Общественные палаты РФ и Новосибирской области, этому посвящены многочисленные деловые встречи и дискуссии.

Процессам управления многоквартирных домов пора вырасти из шинели советского ЖЭКа

«И конечно, в данной работе нам не обойтись без поддержки профессиональных объединений управляющих компаний», — добавил Максим Федорченко. — Причем это должны быть УК высокого уровня; именно с ними можно эффективно набирать экспертные мнения, готовить инициативы по совершенствованию действующего законодательства, подзаконных актов».

В сегменте повышения профессионализма специалистов УК большие надежды связаны с институтом независимой оценки квалификации, уже показавшим свою эффективность в изысканиях, проектировании и строительстве; практически не вызывает сомнений, что столь же полезным он окажется и для сферы эксплуатации и управления МКД, позволяя создавать здесь профессиональную среду высокого класса.

Максим Федорченко выразил убежденность, что новосибирский форум будет способствовать формированию эффективного диалога между бизнесом, властью и собственниками жилья, поможет, опираясь на объединенные региональные инициативы, вывести работу по управлению жильем, жилищно-коммунальным хозяйством на качественно новый уровень, соответствующий ожиданиям граждан и современным требованиям комфорта и безопасности.

ПЕРЕХОД К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ — НА ДОБРОВОЛЬНОЙ ОСНОВЕ

Президент Ассоциации управляющих компаний «Наследие» Владимир Ермола отметил, что в настоящее время во многих российских регионах активно работают и развиваются профессиональные сообщества в форме ассоциаций и саморегулируемых организаций. В марте 2026 года в Общественной палате РФ состоялась стратегическая сессия по вопросам деятельности общественных организаций в сфере управления жилой недвижимостью — с участием депутатов Госдумы, руководителей соответствующих департаментов Минстроя РФ и руководителей 50 профильных российских ассоциаций (в том числе и Ассоциации «Наследие»). «Обсуждалось обновление системы контроля создания отраслевых стандартов по содержанию, управлению и ремонту МКД», — сообщил Владимир Ермола. — А основной идеей стратегической сессии стало внедрение добровольного саморегулирования в данной отрасли, развитие ассоциаций по управлению жилой недвижимостью».

Деятельность таких ассоциаций должна быть направлена на консолидацию усилий для совместного решения общих проблем, на создание доверительных и партнерских отношений с собственниками МКД и органами государственной власти.

«Эффективное управление МКД — одна из ключевых задач в сфере ЖКХ, ее решение напрямую связано с качеством жизни наших граждан», — подчеркнул Владимир Ермола. При этом само по себе управление МКД —

достаточно сложный процесс, включающий контроль нормального функционирования и текущий ремонт инженерных систем, оборудования и элементов благоустройства, взаимодействие с собственниками по вопросам содержания общего имущества и пр. На сегодняшний день работа данной системы основана на государственном регулировании; однако часть решений уже сегодня принимается на основе инициатив профессиональных объединений.

«Формирование модели регулирования, в которой значимую роль играет профессиональная ответственность участников рынка, участие отраслевых объединений в выработке основных стандартов деятельности, отражает новую, важную тенденцию развития отрасли», — указал Владимир Ермола. — В этих условиях особое значение приобретает развитие профессиональных сообществ управляющих организаций. Такие сообщества должны стать инструментом для выработки решений, учитывающих и интересы собственников, и требования государственной и муниципальной власти, и необходимость сохранять экономическую устойчивость управляющих организаций».

По мысли Владимира Ермола, в данной схеме саморегулирование не ставит своей целью заместить государственное регулирование — у него была и останется основная роль. Главное, во взаимодействии с профессиональным сообществом, с опорой на его практический опыт, экспертные оценки и рекомендации существенно повысить общую эффективность и прозрачность управления отраслью, улучшить систему стандартизации и контроля — во имя улучшения качества и повышения безопасности жизни российских граждан.

КВАЛИФИКАЦИЮ УПРАВЛЕНЦЕВ ПРЕДСТОИТ ОЦЕНИТЬ... НЕЗАВИСИМО

Председатель Совета по профессиональным квалификациям в сфере ЖКХ Александр Козлов подчеркнул, что сфера ЖКХ и управления недвижимостью по своей природе всегда является точкой пересечения очень разных (и часто разнонаправленных) интересов — ресурсоснабжающих компаний, управляющих компаний, собственников и пр. В этих условиях особенно важны объединения и площадки, где все эти интересы и сопутствующие проблемы можно совместно обсудить и найти общие практические решения. Отдав должное новосибирской площадке, Александр Козлов сообщил, что на федеральном уровне соответствующую роль должен сыграть создаваемый ныне на базе Ассоциации «Совет ЖКХ» Совет рынка ЖКХ, куда войдут ресурсоснабжающие и некоммерческие организации, объединяющие управляющие компании в регионах, а также организации электроснабжения, газоснабжения, обращения с ТКО и клининговые компании. «Мы видим и поддерживаем добровольные объединения управляющих организаций; уверены, что за ними — будущее», — сообщил экс-

перт. — Это то, что помогает бизнесу качественно оказывать жилищно-коммунальные услуги».

Поддерживая важность повышения профессионального уровня управленцев, Александр Козлов уточнил, что, в соответствии с недавними изменениями в Жилищном кодексе, до 1 марта 2028 года всем руководителям управляющих компаний предстоит пройти независимую оценку квалификации. «Сейчас в регионах уже происходит «обкатка» этой процедуры, чтобы к плановому сроку у нас не случилось «шоковой терапии», — добавил Александр Козлов.

НОВЫЙ ПОДХОД К КАПРЕМОНТУ: «ЛЕЧЕНИЕ» — ТОЛЬКО ПОСЛЕ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Заместитель министра ЖКХ и энергетики Новосибирской области Эдуард Щербаков в своем выступлении обратился к теме капитального ремонта многоквартирных домов, которая является одним из важных аспектов управления их эксплуатацией.

Он напомнил: в сентябре 2024 года в ст. 167 Жилищного кодекса РФ были внесены изменения в части регулирования организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. «С 2025 года в Новосибирской области реализация региональной программы капитального ремонта осуществляется по новой логике, согласно которой выполнение капитального ремонта возможно только после проведения обследования технического состояния многоквартирного дома», — рассказал Эдуард Щербаков.

Результаты технических обследований не только позволяют выстроить очередность выполнения работ в зависимости от реального технического состояния объекта, но и, в целом, определить целесообразность проведения капитального ремонта.

Если обнаружены дефекты основных конструктивных элементов окажутся столь значительными, что дом будет экономнее снести, чем ремонтировать — его не станут включать в региональную программу капремонта, и он пойдет под расселение по программе сноса аварийного жилья, либо его включат в проект КРТ — также с перспективой расселения и сноса. По стандартной схеме, к аварийным относятся дома, где степень износа основных элементов (несущие стены, фундамент, кровля) превышает 70%.

Также в ряде случаев результаты технического обследования заставляют ускорить выполнение планов капремонта в домах, которые остаются в региональной программе. Как проинформировал замминистра, по итогам технических обследований 2025 года изначальные сроки по 745 видам работ пришлось перенести на более ранние — ускорение потребовалось в связи с обнаружением в обследованных МКД конструктивных элементов, находящихся в ограниченно работоспособном, а порой и в аварийном состоянии.

АКТУАЛЬНО



«Насущными и актуальными являются вопросы эксплуатации ветхого и аварийного жилфонда в период его «дожития», — отметил Эдуард Щербаков. — Новый подход требует координации усилий органов исполнительной власти и местного самоуправления, регионального оператора (капремонта), собственников помещений и управляющих компаний».

Министерством ЖКХ и энергетики НСО завершена подготовка нормативной базы, необходимой для реализации нового подхода к организации капремонта. Как сообщил замминистра, приняты следующие документы: «Порядок организации и проведения обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта», «Порядок учета результатов обследования технического состояния...» и «Порядок проведения эксплуатационного контроля технического состояния МКД...».

Замминистра пояснил: в Новосибирской области обследование технического состояния МКД имеет статус вида работ в составе капитального ремонта, при этом собирать дополнительные средства на эту работу жителям не надо: предусмотрен механизм возмещения средств Фонда модернизации ЖКХ (регоператора), истраченных на проведение таких обследований — за счет регионального бюджета. При этом данное положение распространяется только на МКД, формирующие свой фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле»).

За прошлый год в НСО проведено обследование технического состояния 1557 МКД, подлежащих капремонту в рамках действующего краткосрочного плана, в том числе 997 МКД — в Новосибирске. В 2026 году планируется обследовать еще 1613 МКД. «Эта работа будет продолжаться до полного обследования всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта», — заверил Эдуард Щербаков.

Стоит добавить, что, по закону, собственники МКД вправе дожидаться планового обследования, а провести его раньше, по собственной инициативе; только делать это придется, разумеется, уже за свои деньги. Периодически люди решаются на это: по сведениям Эдуарда Щербакова, в минувшем году МинЖКХ и энергетики учтены результаты технических обследований 22 МКД, проведенных по инициативе собственников. Как выяснилось, собственники беспокоились не зря: практически по всем 22 домам проведение многих видов работ перенесено на более ранние сроки. «Напомню: «Порядок проведения эксплуатационного контроля...» предусмотрена обязанность ответственных лиц, в том числе управляющих компаний, проводить периодические осмотры общего имущества МКД. По результатам таких визуальных осмотров собственники помещений вправе принимать решения о необходимости проведения обследования технического состояния — на основании ст. 167 ЖК РФ», — рассказал Эдуард Щербаков.

Подводя итог, он призвал представителей УК активнее использовать в своей ра-

боте новые подходы к планированию капитального ремонта общего имущества МКД. «Данные механизмы помогут нам определить справедливую очередность проведения работ по капитальному ремонту, а также правильно спланировать деятельность по текущему и поддерживающему ремонту, обеспечив наиболее эффективное и оптимальное расходование средств собственников жилья», — подчеркнул замминистра.

ПАРКОВКАМ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ — ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ

Начальник Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Александр Полищук сделал акцент на том, что во главе угла реформирования системы управления многоквартирными домами должны стоять интересы жителей, собственников, и именно эта базовая цель определяет выбор инструмента для ее достижения.

По мнению главы ГЖИ НСО, профессиональные сообщества, саморегулируемые организации в любой сфере имеют как преимущества, так и недостатки. «Плюсы: повышение качества услуг через установление стандартов деятельности, эффективный контроль через применение дисциплинарных мер к нарушителям, снижение нагрузки на органы государственного контроля за счет передачи части их функций СРО. Минусы — возможные административные барьеры и бюрократические процедуры, связанные с членством в саморегулируемой организации и предоставлением соответствующей отчетности», — пояснил свою позицию Александр Полищук. На его взгляд, сегодня имеет смысл опробовать на практике отдельные элементы усиления роли и полномочий профессиональных сообществ, отработав их взаимодействие с органами власти в рамках пилотных проектов. «Как раз сейчас рассматривается возможность участия Новосибирской области в пилотном проекте по внедрению независимой оценки квалификации работников УК», — привел пример Александр Полищук.

Второй, проблемный аспект, который предложил рассмотреть глава ГЖИ Новосибирской области — правовые условия создания парковок для маломобильных граждан на придомовых территориях МКД. Как выяснилось, правовых условий недостаточно. Пока закон обязывает 10 процентов мест отдавать под нужды людей с ограниченными возможностями — но только на общественных парковках, а не на придомовых. «У нашей инспекции есть опыт решения подобной проблемы на территории одного из ТСЖ Новосибирска. Решали три года, два раза судились», — поделился подробностями Александр Полищук. По его убеждению, мириться с такой ситуацией никак нельзя, поскольку инвалиды — одна из наиболее уязвимых социальных категорий. «Многие из этих людей объективно нуждаются в организации специализированных парковок именно на придомовых территориях», — подчеркнул эксперт. Контроль доступности пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, для маломобильных граждан, является одним из предметов деятельности ГЖИ. Однако, по факту, действующее правовое регулирование не позволяет ГЖИ требовать от УК совершить конкретные действия по устройству парковок для инвалидов, а выделение мест для таких парковок должно быть обязательно поддержано общим собранием собственников. «Требований об обеспечении инвалида индивидуальным парковочным местом закон не содержит вообще», — посетовал Александр Полищук, предложив для ликвидации данного пробела внести изменения в правовое поле. «В статье

15 федерального закона от 24.11.1995 № 181 «О социальной защите инвалидов...» нужно закрепить требование о выделении парковочных мест для инвалидов не только на парковках общего пользования, но и на любых других парковках на территории МКД, вне зависимости от наличия у этих парковок статуса парковок общего пользования, — уверен глава ГЖИ НСО. — В п. 4. 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ следует предусмотреть возможность приспособления земельного участка многоквартирного дома для парковки инвалидов без решения общего собрания собственников. Кроме того, «Правила обеспечения доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме» необходимо дополнить требованиями об устройстве парковки для инвалидов на земельном участке МКД.

Мы рассчитываем, что Общественная палата Новосибирской области не останется в стороне от решения обозначенной проблемы».

БОРОТЬСЯ ЗА КАДРЫ И УЛУЧШАТЬ СЕРВИС

Вице-президент Ассоциации «Наследие» Андрей Малов поделился своим видением повышения качества управления МКД за счет вовлечения в работу профессиональных сообществ.

Он сообщил, что входящие в Ассоциацию управляющие компании работают в общей сложности с 25 тысячами клиентов (собственников жилья), и раскрыл основные проблемы, актуальные и для УК, и для собственников. «Первая — низкое качество услуг, являющееся следствием низкой квалификации кадров (работающих в УК). Жители жалуются, что порой в управляющей компании не с кем даже нормально поговорить. И зачастую это правда, потому что нормальные специалисты не хотят идти в отрасль, — рассказал Андрей Малов. — К нам не хотят идти квалифицированные кадры, не хочет идти молодежь».

По данным одного из профильных учебных заведений, на которые сослался эксперт, из прошлогоднего выпуска молодых специалистов в сферу ЖКХ пошло работать не более 30%. Это меньшинство вице-президент «Наследия» объяснил постоянной борьбой за кадры между управляющими компаниями и девелопментом, которую девелопмент стабильно выигрывает, поскольку предлагает людям в несколько раз более высокие заработки, да и сам образ вакансий у застройщиков выглядит привлекательнее, чем в ЖКХ, где сотрудники ассоциируются у остальных граждан, в лучшем случае, с сантехником Афоней из старого советского фильма.

Чтобы преломить эту ситуацию в пользу ЖКХ, под эгидой Ассоциации «Наследие» за 2025 год было проведено 25 образовательных мероприятий для действующих сотрудников входящих в ассоциацию УК, и для тех, кто мог бы заинтересоваться вакансиями в этих компаниях. «Мы регулярно встречаемся со студентами (в частности, Новосибирского архитектурно-строительного колледжа) и рассказываем им, что современное ЖКХ сильно отличается от того, которое было показано в кинокартине «Афоня», — подчеркнул Андрей Малов. — Мы применяем новые, современные материалы, технические решения и технологии управления, развиваем менеджмент и, на самом деле, являемся прогрессивной, привлекательной отраслью. Планируется продолжать практику проведения упомянутых встреч, образовательных мероприятий и в 2026 году — тем более что результат есть: студенты заинтересовались, а один из них уже даже занял руководящую должность в компании Ассоциации.

Вторая общая проблема в ЖКХ — морально устаревшая (во многих УК) система клиентского сервиса, считает Андрей Малов. У большинства компаний нет даже минимальных технических возможностей для последовательного отслеживания заказов, создания их электронной истории с последующим автоматизированным ее использованием на практике, и т.п. «Во всех управляющих компаниях должна быть своя «служба заботы», хорошо доступная и понятная клиентам, и должен действовать определенный, единый стандарт, регламентирующий данный сервис для всех объектов, независимо от их класса», — указал эксперт. По его словам, в рамках Ассоциации уже разработан IT-продукт, помогающий повысить качество сервиса за счет работы с историей запросов клиентов (в результате даже удается предотвратить возникновение каких-то жалоб и запросов за счет предупреждающей, профилактической работы).

Любую управляющую компанию способен существенно обогатить в профессиональном плане чужой успешный опыт; именно поэтому обмен опытом, продвижение лучших практик также является одной из важных задач Ассоциации. Лучшие практики отслеживаются, в том числе, в ходе урбан-туров в Москву, где сконцентрирован передовой опыт федерального уровня. «В 2026 планируем орга-

низовать аналогичные туры в Сочи и Нижний Новгород», — добавил Андрей Малов.

«БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ВРЕМЕНИ МЫ ОТБИВАЕМСЯ ОТ КОНКУРЕНТОВ»

К сожалению, сегодня УК занимаются чем угодно, только не развитием сервиса. «Большую часть времени мы отбиваемся от конкурентов, которые через заниженные тарифы, посредством серых схем пытаются «переголосоать», забрать под свое управление многоквартирные дома, — раскрыл детали Андрей Малов. — Мы разъясняем собственникам, что занижение тарифов губительно влияет на эксплуатацию домов и, за какое-то время, способно, в том числе, снизить рыночную стоимость их жилья. Мы погружаемся в судебные процессы, стараясь защитить свой бизнес. Ищем приемлемые решения и для тех домов, собственники которых приняли решения отказаться от индексации тарифов. Наконец, мы отвечаем на постоянный поток надуманных претензий от конкурентов... И за этим потоком лишних дел не успеваем нормально обслуживать клиентов».

Эксперт привел пример недобросовестных действий конкурирующей УК: приобретения кладовки в одном из жилых комплексов, данная УК буквально забросала необоснованными жалобами и претензиями управляющую компанию, входящую в Ассоциацию. «За полгода мы получили примерно 200 запросов, обращений и жалоб, связанных с одной этой кладовкой, а по всем остальным помещениям в том же многоквартирном доме, за те же полгода — всего 50 жалоб и обращений», — уточнил Андрей Малов. Безусловно, этот поток жалоб отвлекает ресурсы добросовестной компании, отрицательно влияя на качество оказываемых услуг.

Для эффективной борьбы с такого рода жалобами в Ассоциации создан клуб юристов, который вырабатывает общие решения, которые потом используют все члены объединения (к слову, это касается не только «отработок» надуманных обращений недобросовестных конкурентов; клуб юристов также помогает выстроить эффективные в правовом плане отношения с застройщиками, властью и т.п.).

«ЕСТЬ ЗАПРОС НА ЭЛЕКТРОННОЕ ГОЛОСОВАНИЕ»

Руководитель одной из управляющих компаний Новосибирска Максим Коновалов рассказал об опыте полезного сотрудничества с Ассоциацией «Наследие». По его словам, в трудное для компании время, когда ее недобросовестный конкурент попытался за счет серых схем, подделки протоколов общих собраний перевести многоквартирные дома под свое управление, Ассоциация, во взаимодействии с ГЖИ, помогла отстоять права добросовестного предпринимателя и, самое главное — права собственников жилья на честное, открытое волеизъявление и на получение качественных услуг в сфере обслуживания их МКД.

«Сегодня у жителей есть запрос на развитие применения процедуры электронного голосования, — прокомментировал полученный опыт Максим Коновалов. — Они хотят быть уверены, что их голос будет честно, открыто и полноценно учтен при принятии всех важных решений, касающихся их недвижимости — в том числе, при выборе компании для управления. К слову, многие собственники считают электронное голосование практически единственным открытым и прозрачным способом волеизъявления».

Аналогичный опыт взаимодействия с Ассоциацией «Наследие» изложил представитель Совета дома ЖК «Воздух» Екатерина Абраменко. Трудности представляемого ей многоквартирного дома начались несколько лет назад, когда застройщик, после сдачи МКД в эксплуатацию с недоделками, навязал покупателям квартир свою «карманную» управляющую компанию, которая, вместо того чтобы отстаивать интересы собственников жилья, фактически защищала от исков и обоснованных претензий застройщика. Дальше были суды, исправление недостатков (неработающих лифтов и пр.) — за счет самих жителей, тяжбы в попытках сменить недобросовестную УК. В итоге успешно справиться с этой проблемой помогла Ассоциация «Наследие», и именно при ее поддержке собственники обрели, наконец, добросовестного подрядчика для качественного управления недвижимостью — из состава членов «Наследия».

Председатель совета дома ЖК «Притяжение» Денис Кухтин высказал инициативу создания приложения на базе мессенджера МАХ, посредством которого осуществлялось бы текущее, рабочее взаимодействие собственников и управляющих компаний.

Записал А. Русинов

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА

В Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете в рамках программы XIX Международной научно-технической конференции «Актуальные вопросы архитектуры и строительства» прошел круглый стол «Внедрение и использование технологий информационного моделирования в строительстве. Проблемы и перспективы».

Круглый стол, состоявшийся 21 апреля, объединил представителей ведущих разработчиков отечественного ТИМ-софта и его активных пользователей, преподавателей «цифровых» дисциплин в вузах, студентов и молодых специалистов. В повестку дискуссии вошли проблемы достижения российского «цифрового суверенитета» и анализ актуального международного опыта в части внедрения технологий информационного моделирования, вопросы стандартизации процессов инфомоделирования и интеграции отечественного ПО в образовательный процесс, практические кейсы освоения ТИМ и многое другое.

в обозримом будущем как-то изменится. Он отдал должное тем разработчикам, которые уже сегодня плотно включились в образовательный процесс (например, компания «Нанософт»), рекомендовав остальным активнее включаться в дело, поддерживая высшие учебные заведения — иначе работать с их продуктом будет некому. «Цель у нас одна: получить хорошо образованных выпускников. Готовы с вами взаимодействовать на максимально взаимовыгодной основе», — пообещал Юрий Сколубович. Поле для такого взаимодействия — обширно: по сведениям ректора, в настоящее время на «цифровых» специализациях обучается до 20 процентов сту-

среди которых очень важной является переход на российское программное обеспечение, напомнил Максим Федорченко. Здесь тоже все непросто, поскольку для достижения подлинного суверенитета в этой сфере требуется создать целую экосистему для отечественных программных продуктов, куда органично будет вписано всё необходимое, от образовательных и профессиональных стандартов до регламентации применения в конкретных типах проектов. Полезен был опыт материальной помощи проектировщикам при внедрении российского ТИМ-ПО — и жаль, что такую поддержку так и не удалось распространить на строительные подрядные компании.

На взгляд Максима Федорченко, массовой цифровизации способствует и лидирующая, направляющая роль профильных национальных объединений. Пример соответствующей работы можно увидеть в создании и ведении национальных электронных реестров специалистов и подрядных организаций, а также создании автоматизированной

**ЗАРУБЕЖНЫЙ СОФТ:
УКРАДЕМ И НАУЧИМСЯ?**

Говоря о «степени осуществленности» перехода проектирования и строительства на отечественное ПО, эксперт привел сведения из доклада премьер-министра РФ Михаила Мишустина, где доля российских решений от общего объема используемого в этой сфере ПО оценивается в 51 процент. Остальное по-прежнему остается за зарубежным софтом — его продолжают использовать многие мелкие и средние компании. Причиной такой устойчивой симпатии к импортным продуктам Сергей Галкин назвал не столько их высокое качество, сколько привычку к ним, а главное — бесплатность (ведь на территории России сегодня их применение возможно только пиратскими способами, а за «пиратски», серыми схемами добытый продукт платить не нужно, да и самих правообладателей в нашей стране тоже нет — следовательно, некому и жаловаться в правоохранительные органы на воровское использование

ЦИФРОВОЕ СОЗРЕВАНИЕ НЕ ВСЕГДА ПРОХОДИТ ГЛАДКО

В Новосибирске откровенно поговорили о внедрении ТИМ и переходе на российское программное обеспечение

Модератором встречи выступил директор научно-образовательного центра компьютерного моделирования и проектирования НГАСУ (Сибстрин), доцент кафедры строительной механики, кандидат технических наук Юрий Гербер. Он подчеркнул, что круглый стол задуман как площадка для откровенного, честного обмена мнениями между профессионалами, который по-настоящему должен послужить повсеместному внедрению ТИМ на основе российского ПО.

Заместитель министра строительства, главный архитектор Новосибирской области Иван Фаткин в своем приветственном слове указал на активное стимулирование внедрения цифровых инноваций на всех уровнях — от «очень активного» федерального Минстроя до Новосибирской области, где эту работу отслеживает лично губернатор Андрей Травников. Большое внимание уделяется нормативному регулированию данной сферы, совершенствованию и внедрению программного обеспечения от российских вендоров.

Проректор НГАСУ (Сибстрин) по научной работе и цифровизации Олег Михальченко во вступительной речи отметил широкий диапазон тем, вошедших в программу XIX Международной научно-технической конференции «Актуальные вопросы архитектуры и строительства», и также подчеркнул, что круглый стол по ТИМ должен стать эффективной дискуссионной площадкой, на которой профессионалы будут искать и находить пути решения проблем отраслевой цифровизации.

РАЗРАБОТЧИКИ, СОБИРАЙТЕСЬ В АСПИРАНТУРУ

Ректор НГАСУ (Сибстрин), член-корр. РАН, доктор технических наук Юрий Сколубович сделал акцент на важности подготовки специалистов «цифрового» спектра компетенций, на необходимости всесторонней поддержки этой работы: ведь нужны и люди, умеющие разрабатывать отечественный программный продукт, и люди, умеющие его профессионально применять на практике.

Пока что, по оценке Юрия Сколубовича, российскому ПО во многом еще не удалось полноценно заместить те развитые продукты, которые были созданы на Западе. «И, наверное, пока еще нет серьезной поддержки, чтобы (у нас) это направление развивать. Да, инициатива — это хорошо, но на одной инициативе далеко не уедешь», — отметил ректор НГАСУ (Сибстрин).

Первое, что, по его убеждению, необходимо для повсеместного развития и гармоничного внедрения российского софта — это масштабный, хорошо финансируемый заказ, понятный всем: и пользователям, и разработчикам. Второе — необходима качественная подготовка кадров. «Нет смысла создавать продукт, если использовать его придут люди, которые пользуются им, по большому счету, не умеют», — подчеркнул Юрий Сколубович. Развивать подготовку «цифровых» кадров ректор настоятельно предложил совместными усилиями компаний-разработчиков и вуза — поскольку государство данное направление практически не финансирует, и нет надежды, что ситуация

дентов Сибстрина — то есть до 1000 человек; отвечая запросам времени, вуз планирует создать несколько цифровых кафедр, в том числе по технологиям информационного моделирования.

«Но нам не хватает преподавателей, — посетовал глава университета. — Проблема в том, что все наши «айтишники», «цифровики» не желают защищать диссертации. Им не хочется тратить на это время и силы — они говорят, что смогут заработать деньги и без ученых степеней и званий». Однако здесь, как напомнил ректор, есть определенные «правила игры», и они однозначно говорят: если человек хочет преподавать в высшем учебном заведении, ему нужно иметь ученую степень, которая показывает, среди прочего, что специалист способен не только транслировать готовые знания, но и сам их генерировать, развивать науку, писать научные труды. Опираясь на этот тезис, Юрий Сколубович любезно пригласил разработчиков в аспирантуру Сибстрина — чтобы они в итоге смогли стать полноценными преподавателями соответствующих дисциплин. «Мы готовы вам помочь», — пообещал он в заключение.

СТРЕМИМСЯ К БЕСШОВНОЙ ЦИФРОВОЙ ЭКОСИСТЕМЕ

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе, кандидат экономических наук Максим Федорченко подчеркнул, что оба национальных объединения сегодня одной из важнейших своих задач видят комплексную цифровизацию, которая в конечном итоге позволит создать бесшовную цифровую среду, где будет эффективно работать вся проектно-строительная отрасль. Это подразумевает информационное моделирование объектов на всем протяжении их жизненного цикла: созданная проектировщиками изначально инфомодель, развиваясь, изменяясь вместе с объектом, должна плавно переходить от этапа к этапу — от проектировщиков к строителям, от строителей — к эксплуатирующим организациям, сопровождая здание вплоть до утилизации (сноса).

Принцип «единства жизненного цикла» ОКС сегодня отражен в подходах не только к инфомоделированию, но и подготовке кадров. Не случайно при НОПРИЗ был создан Совет по профессиональным квалификациям в ЖКХ — с прицелом на внедрение с 2028 года обязательной независимой оценки квалификации специалистов в системе жилищно-коммунального хозяйства.

Обеспечение эксплуатации ОКС на прогрессивном цифровом уровне, с опорой на единую инфомодель — огромная работа, и ее основная часть еще впереди. Пока региональные управляющие компании в большинстве не только не имеют в своем распоряжении полноценных действующих информационных моделей эксплуатируемых зданий — у них отсутствует даже «традиционная», бумажная проектная документация на «подведомственную» недвижимость (и да, с моделями работать в УК, как правило, тоже некому — сотрудники нужной квалификации у них отсутствуют).

Общая задача цифровизации, в свою очередь, делится на несколько составляющих,

информационной системы рейтингования, с опорой на которую планируется выбирать подрядчиков бюджетных объектов на конкурсах. «В рейтингах, среди прочих показателей, учитываются цифровые компетенции каждой компании, наличие кадров, использование российского программного обеспечения», — добавил координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО.

Способствовать повышению указанных цифровых компетенций будут также правила саморегулирования, разрабатываемые сегодня национальными объединениями и которые, после утверждения их федеральным Минстроем, станут обязательными для СРО и для входящих в их состав компаний. В эти правила, в том числе, войдут и требования к уровню «цифровой зрелости» фирм, к квалификации сотрудников соответствующих подразделений, которую нужно будет подтверждать через процедуру независимой оценки.

РИСКИ УЖЕ РЕАЛИЗОВАЛИСЬ

Руководитель направления по работе с учебными заведениями АО «СиСофт Девелопмент» Сергей Галкин предложил рассмотреть отечественное ПО в контексте информационной безопасности страны. Значимость этого аспекта нарастает с 2020 года, отметил Сергей Галкин. В свете бесчисленных президентских и правительственных директив на данную тему, вышедших с тех пор, не вызывает сомнений и важность обеспечения такой безопасности и в проектировании и строительстве. Особенно это касается объектов инфраструктуры, все сведения о которых должны оставаться строго «в российском контуре» — что невозможно без полноценного перехода всех процессов проектирования, строительства и эксплуатации таких сооружений на отечественное ПО.

Сергей Галкин назвал основные риски использования зарубежного ПО в современных условиях российского строительства.

Первая их группа связана непосредственно с «утечками»: использование иностранных программ повышает опасность компрометации технических данных, что недопустимо для объектов критической инфраструктуры, стратегических проектов.

Вторая — санкционные ограничения и нестабильность лицензий: запреты на обновление, блокировки лицензий зарубежных продуктов могут спровоцировать остановку работы и финансовые потери у проектных и строительных компаний (здесь эксперт упомянул запрет, наложенный компанией Autodesk на использование своего продукта россиянами, и многочисленные случаи, когда наши проектировщики, легкомысленно хранившие свои проекты на зарубежных облачных ресурсах, в одночасье лишились результатов своих трудов просто потому, что им был закрыт доступ к этим «облакам»).

Наконец, третья группа рисков обусловлена несовместимостью импортного ПО с российскими нормами и локализацией: зарубежные ПО не полностью учитывают российские стандарты, что создает сложности при проектировании и снижает качество документации.



чужого интеллектуального продукта). В свою очередь, основными потребителями свежего отечественного софта становятся преимущественно крупные компании межрегионального и федерального уровня, государственные корпорации и пр.

Сергей Галкин в целом оптимистично оценил перспективы дальнейшего развития и распространения отечественных решений в строительстве: ведь сегодняшние 51% — одна их точек на общем уверенном, хоть и не очень быстром графике подъема (для сравнения: в 2020 году этот же показатель не превышал 18 процентов).

С другой стороны, его беспокоит, что и по сей день в образовательных организациях готовят кадры «под санкционные технологии» — в частности, продолжая обучение студентов работе с продуктами Autodesk (в частности, с программным комплексом автоматизированного проектирования Revit). По словам Сергея Галкина, руководство одного из строительных университетов на его вопрос, как такое возможно, сообщило, что «студенты сами хотят этому обучаться». Такой ответ не устроил представителя российского производителя софта: «Во-первых, не студенты определяют образовательные программы, а во-вторых, государственный вуз должен придерживаться государственной политики, ориентированной сегодня на импортозамещение и достижение технологического суверенитета». Сергей Галкин считает, что сегодня нужно активнее внедрять в процесс обучения ТИМ на базе отечественного ПО. По его словам, разработчики готовы предоставлять для обучения свой продукт бесплатно, оказывать поддержку профессорско-преподавательскому составу для скорейшего освоения российского ПО; уже сейчас выходит необходимая учебно-методическая литература, она доступна всем желающим.

ЧУТЬ-ЧУТЬ КОСМОПОЛИТИЗМА

Заместитель директора Института инженерных и экологических систем НГАСУ (Сибстрин) Евгений Савельев высказался в защиту вузов, упрямо продолжающих учить студентов импортному программному обеспечению. «Откуда появляются в учебных программах Autodesk, Revit и прочее? Дело в том, что у нас ребята уже с третьего курса начинают работать, идут на практику. И после практики они к нам приходят и прямо говорят: работодателям нужно, чтобы мы умели

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА

работать с AutoCAD, чтобы уметь работать с Revit. Работодатели выкладывают в вакансиях требования к соискателям — и в них включаются требования о наличии навыков работы с указанными программными продуктами. Поэтому, если уже говорить об ответственности за «продвижение иностранного софта», то она должна быть не только у вузов, но и работодателей, уверен Евгений Савельев. «Мы их учим на первом курсе всему, даем и (отечественный) КОМПАС, и папоCAD, обучаем работе в Renga и т.д. Но потом они идут на практику к работодателям — и им говорят, что всё это им не нужно, — объяснил Евгений Савельев. — Извините, но пока работодатели не поменяют здесь свою позицию, мы бессильны». По его словам, в любом случае в вузе сохраняются возможности для студентов пройти обучение упомянутым выше западным программным продуктам — запрета на это нет. «Но это делается вне учебного плана, в рамках дополнительного образования», — уточнил Евгений Савельев.



Востребованность этого вида дополнительного образования в частной беседе с корреспондентом «СВ» подтвердили и студенты университета. Как выяснилось, помимо необходимости соответствовать уже упомянутым требованиям местных работодателей, они стараются изучать импортное ПО еще и в силу желания стать специалистами широкого профиля, которые по окончании обучения сумеют эффективно трудиться не только в России, но и в других странах.

ИННОВАЦИИ ТРЕБУЮТ
«ПОНУЖДЕНИЯ СВЕРХУ»?

С докладом «BIM в России: догоняем или идем своим путем? Анализ международного опыта» выступил директор департамента BIM Регионального центра АСКОН-Сибирь Алексей Дятлов.

Обобщая барьеры внедрения BIM для предпринимателей в развивающихся странах, Алексей Дятлов отметил, что в большинстве случаев они сливаются в порочный круг негативных факторов, которые, взаимодействуя, усиливают влияние каждого из них по отдельности.

Согласно выкладкам Алексея Дятлова, принять решение о внедрении BIM, как правило, мешают:

- технологические факторы (высокая стоимость оборудования и ПО, проблемы совместимости с существующими инструментами проектирования, техническая сложность освоения);
- организационные факторы (недостаток обученных BIM-специалистов, неосведомленность о реальных возможностях BIM, сопротивление внутри проектных команд, отсутствие поддержки руководства);
- факторы внешней среды (недостаточная нормативная база, отсутствие спроса со стороны заказчиков на BIM-проекты, сопротивление субподрядчиков).

«Для выхода из этого круга необходима комплексная проработка всех этих факторов», — подчеркнул эксперт. Перейдя к опыту внедрения BIM в странах Евросоюза, Алексей Дятлов отметил важную роль государства, которое почти везде сыграло (или собирается сыграть) в этом деле существенную роль — в том числе посредством введения «обязательного BIM» на проектах с госфинансированием, и т.п. Из этого эксперт сделал вывод, что тот путь, который выбрало государство российское — правильный и, скорее всего, альтернативы ему нет. «Можно ли внедрить инновации принудительно «сверху» быстрее, чем они сами созреют «снизу» — думаю, ответ на этот вопрос всем ясен», — сказал Алексей Дятлов.

BIM ДОЛЖЕН БЫТЬ
СКВОЗНЫМ И ВЫГОДНЫМ

Пока Россия далека от лидерских позиций в части освоения и внедрения BIM по схеме «мягкого государственного поощрения». Впереди здесь страны Северной Европы: Финляндия, Дания, Норвегия и другие. Вместе с тем, ответ на первоначальный вопрос, вынесенный в название доклада: «догоняем ли мы другие страны по BIM или идем своим путем», — не столь однозначен, как может показаться на первый взгляд. «На самом деле — и то, и другое, — философски оценил положение дел Алексей Дятлов. — По формальным признакам догоняем, однако мы не можем себе позволить полностью копировать чей-то опыт, мы должны здесь во многом пройти свой, индивидуальный путь».

Очерчивая этот путь, эксперт в качестве одного из идеологических «маяков» привел цитату вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза: «Главная задача сейчас — преодо-

леть разрыв между (принудительным) внедрением и реальной эффективностью. Нередко компании создают цифровые модели формально, но не задействуют их в сквозном управлении проектом. (В этом плане) 2026 год должен стать переходным. Успех будет определяться не процентом компаний, применяющих BIM, а тем, насколько эти инвестиции начинают приносить конкретную экономическую выгоду каждой компании в цепочке».

«По нашему опыту могу сказать — абсолютное большинство фирм создают модели именно формально, не используя их дальше при управлении проектом. Причем это наблюдается как на уровне государственных компаний, так и в частном проектировании и строительстве», — подтвердил Алексей Дятлов. С его точки зрения, «переходность» 2026 года должна проявиться в выходе нормативных актов, которые, по идее, должны помочь «каждой компании в цепочке», наконец, начать получать должную экономическую выгоду от BIM. Примером такого акта служит недавно утвержденный ГОСТ 10.00.00.02—2026, определяющий базовые принципы применения технологий информационного моделирования. Данный документ четко и, на взгляд эксперта, правильно декларирует основные цели ТИМ:

- повышение эффективности инвестиционно-строительной деятельности и управления объектами (в нем приводятся описания процессов и, впервые — классификация дефектов ИМ);
- переход от «ориентированного на документы» подхода к модели- и дата-ориентированному;
- обеспечение приоритета электронных данных и их автоматизированной обработки.

К недостаткам эксперт отнес то, что российский ГОСТ не позволяет на начальном этапе эффективно обосновать целесообразность либо нецелесообразность применения ТИМ. Кроме того, сценарии применения ТИМ, хоть и перечислены справочно в приложении к документу — не имеют явной привязки к этапам жизненного цикла объекта капитального строительства, что опять ставит под сомнение возможность использования модели для сквозного управления проектом на всех стадиях.

КИТАЙСКИЕ СТАНДАРТЫ:
СЦЕНАРИИ, УРОВНИ
И СТОИМОСТЬ

В качестве альтернативного зарубежного варианта Алексей Дятлов привел китайский стандарт T/SPBIMA 01-2023, действие которого распространяется на создание, применение и управление информационными моделями зданий в течение всего жизненного

цикла строительных проектов в районе Пудун города Шанхай. Применение BIM в нем следует принципу «от простого к сложному, поступательно» и подразделяется на 5 уровней:

- базовое применение, основанное на визуализации модели;
- уровень, основанный на совместной работе с моделью;
- уровень, предполагающий сочетание технологий BIM и Big Data, IoT, AI;
- интеллектуальный (это максимальный уровень детализации модели, предусматривающий связь с ней всех управленческих процессов на каждом этапе жизненного цикла);
- визионерский уровень применения (метавселенная).

Китайцы сделали стандарт «на вырост» — по факту, на текущем этапе уровни 4 и 5 является нереализуемыми, поэтому на практике все сценарии ограничиваются уровнями 1—3.

Как уточнил Алексей Дятлов, следуя описанному стандарту, китайский заказчик строительства на начальном этапе обязан определить уровень применения BIM в конкретном проекте с учетом масштаба, сложности, сроков, уровня BIM-компетенций участников работ и собственных потребностей. В свою очередь, участники строительства (подрядчики) берут на себя обязательство выполнить часть из утвержденных стандартом 48 BIM-сценариев в соответствии с установленным заказчиком уровнем применения BIM.

«На основании уровней и сценариев формируется перечень функциональных требований к застройщику (техническому заказчику), проектировщику, строительному подрядчику, а также список конкретных прикладных задач. И, что очень важно, всем участникам становится понятнее, сколько всё это будет стоить», — разъяснил китайский метод Алексей Дятлов.

Как выяснилось, для более подробной стандартизации затрат на BIM в государственных инвестиционных проектах строительства в том же шанхайском районе Пудун коллеги из Поднебесной создали отдельный документ: T/SPBIMA 02-2023, в котором, среди прочего, зафиксированы ставки стоимости применения BIM (30 юаней на квадратный метр объекта при первом, базовом уровне применения по вышеприведенной классификации T/SPBIMA 01-2023, 60 юаней — при втором уровне, и 108 юаней — при третьем уровне). Существенно, что в этом же документе зафиксирована подробная методика распределения ставки на затраты застройщика (технического заказчика), проектировщика и подрядчика, прописаны корректирующие коэффициенты и функционал — кто и что за свою часть ставки обязан сделать, от разработки стратегии работ (это «вахта» заказчика) до создания модели стройгенплана, моделирования процессов и узлов (это обязанности подрядчика на первом уровне применения BIM).

ЭКСПЕРТИЗА
ИЗ ПОДНЕБЕСНОЙ

Алексей Дятлов посетовал, что в отличие от китайской, российская методика определения затрат на реализацию требований, связанных с BIM, пока «оставляет много пространства для вопросов и предложений».

В частности, один из ее существенных пробелов — отсутствие проработки учета затрат застройщика и технического заказчика; по убеждению Алексея Дятлова, эти затраты обязательно должны учитываться на этапах ПИР и СМР аналогично учету затрат проектировщиков и строительных подрядчиков.

Интересен опыт китайцев в части экспертизы BIM-моделей. Специально для автоматизированной (посредством ИИ) экспертизы информационных моделей зданий том же районе Пудун был разработан открытый стандарт данных EDM, закрепленный в документе T/SPBIMA 05-2023.

«Процесс проверки выглядит так: проектировщик создает модель в привычном для себя ПО (Revit, Tekla, Bentley и т.п.), затем с помощью плагина или конвертера экспортирует модель в формат EDM, загружает EDM-файл в систему автоматизированной экспертизы, — раскрыл подробности Алексей Дятлов. — Система автоматически проверяет, соблюдены ли отступы от границ участка, правильно ли посчитана площадь, соответствуют ли нормативные зазоры между коммуникациями и прочее, и в результате выдает готовый протокол выявленных коллизий и нарушений. Получается, живой эксперт проверяет только самые сложные, спорные моменты, а всю рутину берет на себя машина».

Эксперт подчеркнул, что описанные выше китайские региональные стандарты, среди прочего, показывают, что при внедрении BIM не нужно бояться делать свои собственные, индивидуальные разработки — «свой путь» вполне может быть правильным и эффективным, а удачно «выстрелить» могут идеи как федерального, так и регионального масштаба.

СОЗДАТЬ ОБМЕННЫЙ
ФОРМАТ, ВЫТАЩИТЬ
МОДЕЛЬ НА ПЛОЩАДКУ

Специалист департамента BIM Регионального центра АСКОН-Сибирь Елена Кокова подробнее остановилась на пороках современного документооборота в российском строительстве, которые не позволяют даже близко подойти к сквозному управлению объектом через единую информационную модель.

Главный порок — «параллельное» ведение документов, когда продвигаемые Минстроем РФ (и уже довольно многочисленными) XML-схемы используются лишь для галочки, вся основная реальная работа (в том числе ведение Общего журнала работ) фиксируется в Word* и PDF, а цифровая модель «рождается» в формате.ifc. Все эти сущности живут по отдельности, ни о каком информационном единстве, сквозном обмене данными речи не идет. Сохраняется и риск признания при проверках недействительной исполнительной документации, сформированной по текущим схемам.

Чтобы решить эти и сопутствующие проблемы, Елена Кокова, среди прочего, предложила добиться обеспечения связи цифровой информационной модели и нормативных XML-схем через специальный «посреднический» формат: IFCXML.

«Этот формат не заменяет минстроевские XML-схемы, а является их источником данных», — пояснила эксперт. К сожалению, не исключено, что введение в оборот упомянутого формата лишь умножит «обязаловку», и его тоже будут использовать только «для галочки».

Выступление Елены Коковой дополнил представитель одной из подрядных компаний. По его оценке, сегодня у подрядчиков нет доступных, понятных инструментов, чтобы без проблем, быстро и точно «вытащить модель на стройплощадку». В итоге, для работы на площадке всё равно нужна не целая модель, а бумажные чертежи конкретных конструкций и узлов, то есть грамотно «выгруженные на бумагу» актуальные слои ИМ — и этим должен заниматься не прораб, а компетентный специалист, действующий по определенным инструкциям (которые отсутствуют).

НОРМОКОНТРОЛЬ:
ПЛОСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ
К ОБЪЕМНЫМ ВЕЩАМ

С современными реалиями проверки ТИМ-моделей на соответствие нормативным требованиям участников круглого стола ознакомил руководитель Новосибирского подразделения «Нанософт» Семен Гладких.

Он указал на очень большое число разного рода действующих нормативных документов, входящих в систему нормативной документации в строительстве РФ (по СНиП 10.01-94).

По его оценке, нормоконтроль проектной документации, выполненной в «традиционных» 2D-чертежах, в целом проблем не вызывает (используются при этом и элементы автоматизации, электронного документооборота, неплохо действует софт для подготовки именно 2D-проекта и поиска нужных документов в базах, проектировщики ловко готовят необходимые пояснительные записки, и т.д.).

Но сегодня нужно обеспечить нормоконтроль уже 3D продукта, действующих ТИМ-моделей. «При этом нормативные требования к этим моделям сегодня определяют всего лишь 4 документа, из которых обязательных — ноль. И даже имеющаяся регламентация сводится преимущественно к определению, для чего будет использоваться ТИМ-модель, а не как она должна это делать», — отметил Семен Гладких.

В нынешних реалиях в ТИМ-модели на экспертизе проверяют коллизии, подсчет объемов и соответствие 2D-документации. Последний критерий Семен Гладких оценил как откровенно проблемный, во многом убивающий сам смысл создания информационных моделей и дальнейшей работы с ними. Эксперт уверен: нужно добиваться, чтобы главным источником и аккумулятором данных была сама модель, без отсылки и сопоставлений «с бумагой», и вся работа с ней являлась работой с данными. По его словам, в Нанософте есть наработки для эффективной проверки ТИМ-моделей на соответствие нормативным требованиям — в частности, модуль семантического анализа, подразумевающий использование искусственного интеллекта для уточнения задач работы с конкретной моделью — но чтобы интегрировать разработку в деятельность органов экспертизы, она должна быть официально утверждена и формализована в нормативных документах. Семен Гладких предложил всем заинтересованным протестировать продукт и пригласил к сотрудничеству региональные органы Государственной экспертизы.

Окончание на стр. 6

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА

ЦИФРОВОЕ СОЗРЕВАНИЕ
НЕ ВСЕГДА ПРОХОДИТ ГЛАДКО

Начало на стр. 4–5.

ОТКРОЙТЕ СВОЙ
API СМЕТЧИКАМ...
И НЕ ТОЛЬКО

Своим видением проблем и специфики определения стоимости строительства в ТИМ поделился **руководитель группы сопровождения программных продуктов ABC Виктор Копытич**.

По его оценке, определение стоимости стройки в ТИМ намного перспективнее традиционной схемы — потому что в старой схеме сметчик включается в работу последним, а при ТИМ-моделировании он включен в общий процесс проектирования (создания модели) сразу, и может действовать параллельно со всеми другими смежниками, которые трудятся над разными разделами проекта. «Как только в модели появляется самый первый элемент, сметчик уже может приступить к его изучению, к увязке его со своей нормативной базой и т.д.», — пояснил Виктор Копытич. Для повсеместного использования такой прогрессивной схемы нужна BIM-стандартизация. Поскольку общая, государственная нормативная база здесь отсутствует, Виктор Копытич посоветовал предпринимателям и предпринимательскому сообществу не пожать сил и пройти путь своей собственной, внутренней стандартизации. Это полезно в любом случае: даже если государственные нормативы «догонят» и потеснят внутренние регламенты, у компаний уже будет опыт работы по новой схеме, сформируются соответствующие навыки и производственная дисциплина.

Разработка сметного ПО и интеграция его в BIM-системы — отдельная проблема, отметил Виктор Копытич, поскольку не все системы имеют открытый API, а значит, разработчики, специализирующиеся именно на сметном блоке, не могут сами внедрить свои инструменты в систему — всё приходится «пропускать» через единого разработчика системы, который далеко не всегда готов воспринимать специфические задачи инженеров-сметчиков. (Как поясняет аналоговый людям Алиса, API, или Application Programming Interface — «интерфейс программирования приложений» — это набор правил, протоколов и инструментов, который позволяет разным программам, сервисам или компонентам системы взаимодействовать друг с другом, обмениваться данными и выполнять определённые действия. API выступает посредником, обеспечивая стандартизированный способ коммуникации между системами)

С точки зрения эксперта, эта проблема на самом деле шире отдельно взятого сметного блока. «Основное решение здесь одно: API должен быть открыт», — подчеркнул Виктор Копытич. — Если мы хотим получить «сквозное» проектирование, если мы стремимся к тому, чтобы модель у нас жила на всём протяжении жизни объекта, от технического задания на проектирование до демонтажа — нужно, чтобы у разных вендоров была возможность решать возникающие проблемы в BIM-системе. А если мы все станем друг от друга закрываться — у нас ничего не получится».

ХРАНИТЕ ДАННЫЕ
В МОДЕЛИ

Еще одна проблема: несовершенство обменных форматов. Пока единственный доступный формат обмена данными в информodelировании — IFC, и него много существенных недостатков. «Во-первых, он импортный (а точнее, американский), и значит, не имеющий поддержки от разработчиков на территории России), и он чисто строительный, к сметной системе отношения не имеющий», — рассказал Виктор Копытич. По его мнению, возможности классификатора IFC несопоставимы с огромным и пестрым разнообразием российских сметных нормативов со всей их атрибутикой, процедура импорта сметных данных в IFC — крайне трудоемка. Решением проблемы должна стать разработка отечественного обменного формата.

Дополнительными, но тоже актуальными проблемами Виктор Копытич назвал дополнительные затраты на приобретение ПО и на специалистов (чтобы сметное дело полноценно жило в BIM, нужен BIM-сметчик), а также то, что существующие методики сметного ценообразования не всегда легко адаптируются под автоматизированный расчет из моделей.

Эксперт кратко описал опыт его компании в деле интеграции сметного нормирования и BIM-систем. «Мы занимаемся решени-



ем этой задачи с 2012 года, — погрузил коллег в историю Виктор Копытич. — Встраиваем плагины в BIM-системы, и с помощью элементов искусственного интеллекта объединяем динамической связью действующую нормативную базу со всеми расценками и модель. И эта конструкция начинает жить своей жизнью: все внесенные изменения автоматически применяются, данные уже без участия человека передаются в сметную систему — причем здесь мы ведем себя демократично, передаем не только в свою, но и в системы коллег: в ГрандСмету, Смету Ру, а также, в режиме бесшовного взаимодействия — в GGE (для автоматизированной проверки сметных расчетов при проведении государственной экспертизы проектной документации).

Виктор Копытич обрисовал основные перспективы и направления развития сметного направления внутри BIM (ТИМ). В их числе — автоматизация расчетов (сведение к минимуму участия в них человека) и повышение точности, успешная интеграция с ресурсно-индексным методом ценообразования (ТИМ-модели обеспечивают двухуровневую привязку к этому методу: верхний уровень — виды работ (машины, трудозатраты), нижний — конкретные материалы из модели), способствование развитию XML-схем и цифровизации, продвигаемых Минстроем РФ. Важно и успешное налаживание сквозного управления стоимостью: ТИМ обеспечивает связь 3D-модели с календарно-сетевым графиком (4D) и бюджетом (это уже 5D), что помогает оптимизировать затраты и оперативно корректировать сметы при изменении проекта.

Эксперт отметил, что уже сегодня создается база для оценки проектов в ТИМ: разработаны методики определения стоимости работ с учетом информационной модели (приказы Минстроя РФ №854, 707, 421).

«Нужно, чтобы в информационной модели всегда хранились актуальные детализированные данные не только о геометрии объекта, конструктивных решениях, материалах и т.п., но и о его сметной стоимости», — подчеркнул Виктор Копытич.

ОКОНЩИКИ
И ФАСАДЧИКИ: ВПЕРЕД,
К «ЦИФРОВОЙ ДРУЖБЕ»

Специалист по стандартизации и работе с учебными заведениями ООО «ВЕКА Рус» Александр Уланов обратился в своем выступлении к частной, но важной практической проблематике разработки параметрических информационных моделей светопрозрачных конструкций в контексте перехода на отечественное ПО.

По его наблюдениям, уже давно в нормативной базе по отношению к светопрозрачным конструкциям (СПК) сохраняется неправильный подход, когда окно при проектных расчетах рассматривается как набор не взаимосвязанных элементов (часть относится к фасаду, часть к стенам, и проектируется всё по отдельности) — хотя, на самом деле, и монтаж, и эксплуатация, и каждый отдельный элемент оконной конструкции тесно взаимосвязаны с конструктивными решениями фасадов и стен, с системами отопления, вентиляции, работают как единая система. К сожалению, при переходе к автоматизации проектирования, к ТИМ моделям это неадекватное отношение к светопрозрачным конструкциям сохранилось.

«Для качественной цифровизации СПК нужно, как минимум, «подружить» оконщиков и фасадчиков», — подчеркнул Александр Уланов. — В частности, требуется разрешить их вечный спор по разработке узлов примыканий».

По его убеждению, наличие в цифровой модели качественно проработанных узлов примыкания — совершенно необходимо при переходе на автоматизированное проектирование и автоматизированную экспертизу проекта.

«Нужно уделить внимание этим мелочам, — призвал Александр Уланов. — Пока им внимания не уделяется».

БОЛЬ ПЕРЕХОДНОГО
ПЕРИОДА

Опыту НГАСУ (Сибстрин) при решении проблем интеграции отечественного ПО в образовательный процесс был посвящен завершающий доклад, который подготовили в соавторстве кандидат технических наук, доцент, директор Института строительства НГАСУ (Сибстрин) Владимир Гвоздев и кандидат технических наук, директор научно-образовательного центра компьютерного моделирования и проектирования НГАСУ (Сибстрин) Юрий Гербер.

Как напомнил Юрий Гербер, до недавнего времени строительные университеты массово использовали при обучении студентов зарубежное ПО (AutoCAD, Revit и т.д.). Российское ПО тоже изучалось, но на редких кафедрах. После 2022 года пришлось столкнуться с необходимостью поиска новых программ и решений.

Поскольку это была общая необходимость, на нее откликнулись и федеральные органы власти. Среди множества руководящих документов по данной теме Юрий Гербер предложил пристальнее рассмотреть подготовленную Минстроем РФ «Дорожную карту поэтапного перехода в строительстве на российское программное обеспечение для информационного моделирования объектов», утвержденную 26 ноября 2025 г., а именно «очень интересные» пункты №9 и 15.

«Первый из этих пунктов инициирует разработку предложений, предусматривающих привлечение юридических лиц к ответственности за использование нелегального ПО для информационного моделирования — даже в случае отсутствия заявления от правообладателя такого ПО (срок исполнения — март 2026)», — рассказал Юрий Гербер. — А второй предполагает разработку механизма проверки лицензий использования российского ПО для информационного моделирования (декабрь 2026)». Это, среди прочего, говорит о том, что для проектных организаций тот переходный период, который государство давало для адаптации после ухода зарубежных вендоров, подходит к концу. «Можно предположить, что пройдет еще год — и власть пойдет к глобальным проверкам как по государственному, так и по частным компаниям», — спрогнозировал Юрий Гербер. В связи с этим университет продолжит делать упор на изучение со студентами российского софта — хотя, как справедливо отметил ранее Евгений Савельев, работодатель фактически по-прежнему требует от молодых специалистов знания софта «старого», западного. «Но мы тут ничего поделаем не можем, и через боль этого противоречия нам со студентами придется пройти», — констатировал Юрий Гербер.

ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ:
ГОВОРИТ И ДЕЛАЕТ
СИБСТРИН

Далее он назвал основные, общие проблемы и сложности, с которыми уже пришлось столкнуться на пути к освоению отечественного софта.

- В их числе:
- инертность университетов, сложность образовательного процесса;
 - отсутствие позитивного позиционирования отечественного софта — как у студентов, так и у профессорско-преподавательского состава, что устойчиво закрепляет стереотип «зарубежное — значит лучшее»;
 - плохая осведомленность преподавателей о реальных возможностях современного российского ПО и скептическое отношение к нему;

- некорректное, поверхностное понимание, что такое ТИМ в принципе, особенностей его работы, преимуществ и недостатков (3D-модель — это еще не ТИМ, но многие до сих пор этого не понимают);
- нежелание сотрудников переучиваться, переходить с хорошо знакомых импортных программ на отечественные аналоги;
- кадровый дефицит преподавателей, владеющих ТИМ;
- проблемы совместимости отечественных решений с зарубежными аналогами, как следствие — потеря наработок;
- отставание отечественного ПО от зарубежного по функциональности и интерфейсу.

Комментируя последний пункт, Юрий Гербер указал на значительное сглаживание его актуальности. За последние годы произошел очень существенный рост продуктов российских вендоров — по сравнению с 2022 годом многое усовершенствовано, ошибки исправлены, интерфейс улучшился, а по ряду показателей россияне даже перегнали западных конкурентов, заложив в функционал возможности, которых в импортных продуктах вовсе не было, актуальные именно для российской инженерной школы.

Возвращаясь к перечню проблем, Юрий Гербер дополнил его отсутствием бесплатных учебных лицензий для университетов. «К сожалению, после 2022 года, пользуясь изменившейся конъюнктурой, некоторые российские вендоры, видимо, решив хорошенько заработать на университетах, настолько задрали цены, что они приобрели заградительный характер для вузов, финансовые возможности которых ограничены, — посетовал эксперт. — Конкретный пример роста цены от одного из вендоров — со 150 тыс. рублей за 1 годовую лицензию до 500 тыс. рублей — за 1 лицензию на год, то есть на обеспечение одного компьютерного класса потребовалось бы 10 млн рублей. Я даже не пошел к руководству с таким предложением».

Завершая «проблемный перечень», Юрий Гербер привел его последние пункты:

- недостаточное методическое обеспечение российского ПО;
- уже упоминавшееся отсутствие запроса на умение выпускников работать в отечественных программах со стороны большинства работодателей, которое сохраняется и по сей день, несмотря на все государственные ограничения и директивы, склоняющие к приоритетному применению российского софта.

Несмотря на очевидную серьезность, все вышеперечисленные проблемы не являются непреодолимыми.

Юрий Гербер назвал основные пути их решения:

- постоянное сотрудничество с разработчиками отечественного ПО;
- организация работы по информированию ППС, студентов и специалистов-производственников о возможностях современного российского ПО, об истории его успешного практического использования;
- повышение квалификации ППС, обучение работе в современных программах;
- создание и распространение учебно-методических материалов по работе с российским ПО;
- постепенная интеграция отечественного ПО в учебные планы университетов и рабочие программы дисциплин;
- создание программ дополнительного профессионального образования, переподготовки в области ТИМ.

По словам эксперта, реализуя этот план, НГАСУ (Сибстрин) за последние годы подписал 15 соглашений о сотрудничестве в сфере ТИМ с отечественными вендорами и проектными организациями. «Кроме того, вендорами и проектными компаниями в стенах университета проведено более 20 ознакомительных семинаров, — рассказал Юрий Гербер. — Повышаем квалификацию сотрудников, стараемся участвовать во всех актуальных образовательных курсах по информационному моделированию в строительстве». Также перерабатываются образовательные программы — со смещением акцента на применение российского ПО, студенты и преподаватели участвуют в профильных конкурсах, и т.п. «Конечно, не все проблемы решены — но мы находимся в процессе, и многие трудные вопросы университету уже удалось снять», — резюмировал Юрий Гербер.

Подготовил Александр Русинов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

БЕЗ РЕКОРДОВ, НО СТАБИЛЬНО

Дмитрий Богомолов — о специфике нынешнего строительного сезона в Новосибирской области

Свежие результаты жилищного строительства и их соотношение с общими плановыми заданиями 2026 года, уточненные планы возведения социальных объектов, укрощение недобросовестных подрядчиков, развитие КРТ и создание регионального фонда развития инфраструктуры — эти и другие важные вопросы в ходе пресс-конференции в новосибирском центре ТАСС 15 мая осветил министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов.



Характеризуя строительные итоги первого квартала 2026 года, Дмитрий Богомолов отметил спад показателей — что, впрочем, не выбивается из общероссийского тренда (аналогичная ситуация — в большинстве других российских регионов).

«Тем не менее, в целом мы находимся в графике; на сегодняшний день (на 15 мая) в Новосибирской области введено уже более полумиллиона квадратных метров жилья — при общем годовом плане более 2 млн квадратных метров, — сообщил министр. — Как и в прошлом году, преобладающий ввод отмечается в секторе индивидуального жилищного строительства: его доля в общей цифре составляет 61%, оставшиеся 39% — многоквартирные дома. И, наверное, это хорошо — ведь, если вспомнить историю, решению демографических проблем лучше всего способствовало именно развитие индивидуального жилья».

По прогнозу Дмитрия Богомолова, к концу года жилищное строительство в регионе выйдет на пропорцию 50% на 50%, — то есть примерно по миллиону квадратных метров на МКД и ИЖС. «Возможно, будет перекос в сторону МКД, так как мы не можем каждый год делать героические результаты по индивидуальному жилищному строительству. Ведь в прошлом году мы побили рекорд, ввели ИЖС более миллиона квадратных метров. Думаю, что в этом году мы такого рекорда не достигнем», — предположил министр. С точки зрения Дмитрия Богомолова, в регионе в этом году в сегменте индивидуального жилья будет сдано около 800–900 тысяч кв метров.

«ЭТИ ПОДРЯДЧИКИ НАМ АБСОЛЮТНО ПОНЯТНЫ»

Важной задачей, решение которой курируется непосредственно Минстроем НСО, остается строительство социальных объектов.

«В нынешних сложных экономических условиях мы тщательнее подходим к выбору (приоритетов) бюджетныхстроек. Все запланированные на 2026 год проекты запущены, все контракты отыграны, бюджеты подтверждены, подрядчики приступили к работе, — рассказал министр. — Рисков недофинансирования или каких-то других сбоев мы не видим». Дмитрий Богомолов подчеркнул, что подрядчики по всем объектам «абсолютно понятны».

Этой «понятности» подрядчиков региональный Минстрой долго и мучительно добивался путем последовательной борьбы с недобросовестными подрядными компаниями. «Еще буквально два года назад мы имели большой бум бюджетныхстроек, нам катастрофически не хватало квалифицированных подрядчиков нужного уровня. На конкурсы по выбору подрядчиков для бюджетных объектов порой выходили компании, которые не имели за душой ничего и никого, кроме директора, стола и авторучки, — напомнил министр. — И во многом по этой причине мы сталкивались со значительными сбоями в строительстве, последствия которых, будем прямо говорить, потом приходилось долго разгребать. К сегодняшнему моменту ситуация улучшилась: мы располагаем пулом добросовестных, сильных подрядных компаний, которые имеют устоявшиеся бригады мастеров, выстроенные отношения с субподрядчиками, все необходимые собственные ресурсы, оборотные средства. Когда такие подрядчики заходят на конкурсы по бюджетным объектам, они грамотно, реалистично оценивают свои возможности, а после — добросовестно, профессионально и в срок выполняют свои договорные обязательства».

Для выполнения обязательств, помимо техники и денежных ресурсов, нужны люди — их, при нехватке местных кадров, подрядные компании завозят из-за рубежа. «Я езжу регулярно по стройкам, в том числе

по отдаленным районам, и слышу реальный запрос на рабочую силу из-за границы», — поделился подробностями Дмитрий Богомолов. Руководители предприятий объясняют свой интерес к «не нашим» работникам тем, что у них, в частности, «скорость работы выше», что в условиях жестких графиков исполнения работ крайне важно. «Привлекают специалистов из стран, где умеют быстро и качественно работать», — конкретизировал Дмитрий Богомолов, не уточнив, какие именно страны имеются в виду.

ПЕРСПЕКТИВЫ ПО «СОЦИАЛКЕ»

По сведениям Дмитрия Богомолова, за последние пять лет для жителей Новосибирской области возведено 265 объектов социальной инфраструктуры, а в ближайшие три года в регионе должно быть завершено строительство более 70 объектов медицины, образования, спорта и т.д.

«Конечно, самыми крупными и востребованными объектами являются школы, — уточнил министр. — Сегодня у нас в стадии строительства — 12 школ, часть из них будем закрывать уже в текущем году. Данный вопрос, в силу особой остроты, находится у нас на постоянном, практически ежедневном контроле; это касается, в том числе, и строительства школ по концессионным соглашениям. Также, по понятным причинам, особое внимание уделяем объектам, строящимся при федеральном софинансировании. В этом году таких объектов у нас три: плавательный бассейн, детская школа искусств, лицей».

Дополнительно описывая положение дел с концессионными школами, министр указал, что здесь приходится решать целый ряд непростых проблем, включая корректировку проектно-сметной документации (и в части конструктивных решений, и в части сметного расчета).

«На сегодняшний день на всех шести площадках с концессионными школами запущены процессы строительства, везде трудятся строительные бригады, — заверил Дмитрий Богомолов. — Самое главное: определены источники финансирования, стройки полностью обеспечены необходимым средствами. Да, технические сложности и проблемы есть — в том числе с грунтовыми основаниями, с устройством фундаментов. Но мы принимаем все меры, чтобы эти объекты были надежны, безопасны и соответствовали всем требованиям действующих норм и проектной документации. Именно поэтому в необходимых случаях прежние конструкции были демонтированы, и сейчас на их месте осуществляется монтаж новых».

КРТ И ЕГО ИНИЦИАТОРЫ

Министр также напомнил, что сегодня всё жилищное строительство в регионе ведется с применением механизма комплексного развития территорий. На данный момент определены 65 территорий, подлежащих КРТ, общей площадью 925,89 га. В стадию реализации перешло 56 проектов КРТ.

«Сегодня ни одно разрешение на строительство не выдается без договора о КРТ, без соответствующей оценки инфраструктурной обеспеченности будущей жилищной стройки; договор о КРТ заключается с застройщиком только в том случае, если мы видим, что эта обеспеченность к нужному сроку будет соответствовать всем действующим нормативам, — подчеркнул Дмитрий Богомолов. — Да, сейчас иногда застройщики начинают жаловаться на излишнюю нагрузку, но мы придерживаемся жесткой позиции: новая жилая застройка обязательно должна быть обеспечена местами в школах, в детсадах, в поликлиниках, спортивными площадками и так далее. И спасибо застройщикам, которые (с пониманием от-



носятся к данным требованиям), и в описанной выше схеме «КРТ по инициативе правообладателя» берут на себя бремя возведения социальных объектов».

По информации Дмитрия Богомолова, сегодня (правообладателями-застройщиками) за их собственные деньги строятся две школы; кроме этого, (застройщики) взяли на себя обязательства по возведению 10 детских садов. Все эти объекты будут по мере ввода в эксплуатацию безвозмездно переданы муниципалитету.

Второй вид КРТ, реализуемый в Новосибирской области — КРТ по инициативе органа власти. Для реализации этого вида КРТ, как напомнил Дмитрий Богомолов, в НСО создана специальная организация — оператор региональных проектов КРТ: АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» (АРЖС НСО). Самые масштабные и значимые проекты по инициативе органа власти в НСО — микрорайон «Клюквенный» и «СмартСити-Новосибирск».

«Так, на площадке Клюквенного уже активно ведется строительство жилья, на свои объекты вышли два застройщика, — сообщил Дмитрий Богомолов. — Кроме того, получено положительное заключение Госэкспертизы на проектную документацию по строительству школы. В целом, на территории Клюквенного, помимо большой школы, будет построена поликлиника, колледж. Там ведется строительство дороги, которая обеспечит транспортную доступность района. В общем, полноценное КРТ».

«ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ВЗНОСЫ»: КУДА СДАВАТЬ-ТО?

Отдельно Дмитрий Богомолов прокомментировал злободневную тему создания регионального фонда развития инфраструктуры, который призван стать своего рода посредником между властью и бизнесом при выполнении застройщиками своих обязательств по возведению социальных объектов. В данный фонд застройщики, участвующие в проектах КРТ по инициативе правообладателей (то есть по своей собственной инициативе), могли бы вносить целевые взносы, впоследствии распределяемые непосредственно на строительство социалки в нужных местах. «Для решения этого вопроса создана рабочая группа; в нее вошли представители девелоперов, Минфина, Минстроя, Минюста, а также налоговики. По указанному вопросу ко мне уже неоднократно обращались застройщики, и я сам поддерживаю данную инициативу, погружен в нее, пытаюсь вопрос решить», — сообщил министр.

Рассматривается несколько вариантов. Первый вариант — создание для инфраструктурных социальных взносов фонда, который будет выступать техническим заказчиком социальных объектов. Вариант внешне привлекателен, но не позволяет решить попутно возникающие проблемы налогообло-

жения. «Во-первых, сам фонд должен будет заплатить налоги, а во-вторых, застройщик не сможет отнести на расходы инфраструктурный взнос, — пояснил министр. В то же время, фонд является внебюджетной организацией, что несет определенные плюсы в виде ускорения процессов проектирования и пр.

В качестве альтернативы рассматривается вариант «застройщик-бюджет-фонд», когда девелопер направляет социальный взнос в бюджет, а бюджет эти деньги «окрашивает» и выделяет субсидию фонду.

«Здесь также есть вопросы по налогообложению и скорости. Если в этой связи появляется бюджет, то темпы будут притормаживать, той скорости решения вопросов, которую мы бы хотели достичь, не будет», — отметил министр.

Третий вариант — «застройщик-бюджет-бюджет», когда девелопер отчисляет взнос в бюджет, потом деньги переходят в областной УКС, подведомственный Минстрою, и уже он занимается строительством.

«Возможно, приоритетным будет третий вариант, поскольку в данном случае, когда мы строим объект и понимаем, что нам не хватает средств от застройщиков, то можем его дофинансировать из бюджета. Так или иначе, в конечном итоге наша цель — быстрее получить школу или детский сад, — указал министр.

К началу июня областное руководство должно определиться с принципиальной схемой работы регионального фонда развития инфраструктуры. «После этого начнем упаковывать всё это в нормативно-правовые акты, — пояснил Дмитрий Богомолов. — Необходимо будет детально прописать процедуру оплаты взноса, определить стоимость места (в школьных и дошкольных учреждениях) и т.д.»

При этом министр уточнил, что Минстрой, и при наличии работающего фонда развития инфраструктуры, по-прежнему всегда будет рад застройщику, который мужественно решит просто построить школу и подарить ее области или городу.

«Мы скажем ему спасибо и всячески поможем», — подчеркнул Дмитрий Богомолов.

Р. С. Напомним, вопрос о создании регионального фонда развития инфраструктуры поднимался в марте 2026 г. на заседании новосибирской Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента (АРИД). Позднее, в апреле, на круглом столе по КРТ, организованном InfoRgo54, исполнительный директор АРИД Роман Берсон отмечал, что отчисления в фонд позволили бы строить школы, детские сады, а в перспективе — поликлиники, дороги, ливневки и т.д. «Инфраструктурный платеж легко считается, его можно переформатировать на другой нужный городу объект. При создании фонда даже маленькие участки смогут участвовать в КРТ, проводить отчисления», — пояснил InfoRgo54 Роман Берсон.

Подготовил А. Русинов
Фото: ТАСС-Новосибирск

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ**ВЫБРАТЬСЯ ИЗ ХЛАМА****Региональные депутаты обсудили вопросы расселения аварийного жилья и утилизации отходов**

На майском заседании Комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам депутаты заслушали отчёты об исполнении региональных госпрограмм в 2025 году и проанализировали итоги поездки в Томскую область, где запущен крупнейший мусоросортировочный комплекс.

С докладом на тему исполнения региональной госпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области» за минувший год выступил исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов. В частности, он проинформировал, что в 2025 году обеспечены жильём девять многодетных семей, 141 квартира построена или приобретена в качестве служебного жилья. Кроме того, субсидии на приобретение или строительство жилья получили 63 молодые семьи. Один гражданин, пострадавший от действий недобросовестных застройщиков, получил субсидию в заявительном порядке, сообщил и.о. министра.

При этом, как уточнил Дмитрий Тимонов, по состоянию на 1 января 2025 года, потребность в служебных квартирах составляла 1244 жилых помещения. В свою очередь, потребность в жилье у многодетных семей составляет 790 квартир. И.о. министра уточнил, что федеральное софинансирование на обеспечение жильём многодетных составляет меньше трети, всё остальное — средства областного бюджета.

Депутат Вячеслав Илюхин заинтересовался статистикой: «А сколько всего у нас граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, которым субсидии положены?» Дмитрий Тимонов ответил, что такой статистики нет, но есть требования, которым должны соответствовать получатели субсидий. «Ко мне продолжают поступать обращения от «обманутых дольщиков», — сообщил Вячеслав Илюхин. — Почему они не идут за субсидиями?» И.о. министра предположил, что не все пострадавшие могут подтвердить свой статус.

**ПОТРЕБНОСТИ БОЛЬШИЕ,
ВОЗМОЖНОСТИ
МАЛЕНЬКИЕ**

Вячеслав Илюхин задал вопрос: «Как составляется план по служебным квартирам? Нужны 1244 квартиры. Мы запланировали — 138. Может быть, есть план на какой-то период времени? На десять лет?» Дмитрий Тимонов ответил, что план актуализируют ежегодно: со всех муниципальных образований области собирается потребность в служебном жилье. Затем рассчитывается процент потребности каждого муниципалитета в общей сумме необходимых служебных квартир. Имеющаяся сумма финансирования пропорционально делится между муниципалитетами. «Как такового плана нет — сколько смогли, столько смогли», — резюмировал Вячеслав Илюхин. Он привёл пример: «Вот у нас в Пашино многодетная семья: шесть детей, пятеро из них несовершеннолетние. Пять лет простояли на очереди, а потом из-за того, что ребёнку исполнилось 18 лет, их из очереди выкинули. Они, по сути, не получили, что им было положено по закону. Как в этой ситуации быть?»

И.о. министра предложил учесть объективную реальность, а она такова, что фактическая потребность в жилых помещениях намного выше, чем реальные возможности области их удовлетворить.

Заместитель председателя комитета Александр Савельев подчеркнул, что бюджетных лимитов при расселении сирот, выдаче служебного жилья, расселении ветхого и аварийного жилья не хватает. «У нас есть прекрасный, на мой взгляд, опыт решения проблемы «обманутых дольщиков» за счёт масштабных инвестиционных проектов», — напомнил заместитель председателя коми-



тета. По его мнению, данный инструмент сохраняет актуальность.

Обсуждая доклад министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Евгения Назарова на тему отчёта об исполнении государственной региональной программы «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирской области» за 2025 год, депутаты снова вернулись к теме предоставления жилья. «Красиво звучит — 344 человека расселили в 2025 году при необходимости 18 тысяч, если я не ошибаюсь, — посетовал Вячеслав Илюхин. — То есть, нужно 52 года для выполнения этой программы. Есть какие-то инициативы? За какое время ветхое жильё снесёте полностью?»

Министр ответил, что на полное расселение жителей ветхого и аварийного жилья необходимо около 40 миллиардов рублей. Тогда все аварийные и ветхие дома можно будет расселить за пять-семь лет. В ближайших планах — на 2026 год — расселить 664 человека, уточнил Евгений Назаров.

Александр Савельев уверен: чтобы ускорить темпы расселения, нужны новые решения. «А если перейти расселению за счёт привлечения строительных организаций, задействовать инструмент комплексного развития территорий? Еще можно вернуться к масштабным инвестиционным проектам для решения этой задачи», — отметил заместитель председателя комитета.

**ДЕРЕВЯННЫЕ ДЫРЯВЫЕ
ОКНА, БАТАРЕИ БЕЗ
ТЕПЛОТДАЧИ...**

Заслушав другой доклад Евгения Назарова — об исполнении государственной программы Новосибирской области «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Новосибирской области» за 2025 год, заместитель председателя комитета Ашот Рафаелян поднял вопрос об энергоэффективности в муниципальных учреждениях.

«На сегодняшний день в сельской местности сохраняются деревянные окна в школах, детских садах, больницах, библиотеках и так далее. Помимо окон, есть такие же проблемы по отопительным приборам, которые по пять-

десять лет перекрашиваются, а теплоотдачи от них нет, и мы ждём от капитального ремонта до капитального ремонта. Есть ли у вас программа, по которой, как минимум ликвидируется проблема деревянных окон, поскольку в существующих условиях об энергоэффективности говорить невозможно?»

Программа энергосбережения преследует именно эту цель, пояснил Евгений Назаров.

Коллегу поддержал парламентарий Дмитрий Франчук, обратив внимание на то, что у проблемы есть и еще одна сторона. «Посещая школы, мы видим, что пластиковые окна ставят, как правило, глухие. Если есть функция проветривания, то директора школы блокируют их замком. И потом в этих школах невозможно дышать. Нужно как минимум заставлять делать форточки, как сделано в деревянных окнах, потому что это реально большая проблема».

Депутаты намерены изучить планы по программе замены деревянных окон на ближайшие три года, такое пожелание было высказано министру ЖКХ региона в ходе заседания комитета.

**С ОТХОДАМИ НАДО
ОБРАЩАТЬСЯ СИСТЕМНО**

Во второй части заседания региональные парламентарии заслушали отчёт об исполнении региональной госпрограммы «Развитие системы обращения с отходами производства и потребления в Новосибирской области» за 2025 год. С докладом выступил также министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Евгений Назаров. Он проинформировал, что целью госпрограммы является создание к 2030 году устойчивой системы обращения с твёрдыми коммунальными отходами: со 100-процентной сортировкой и снижением в два раза отходов, направляемых на полигоны, а также ликвидации несанкционированных свалок.

Как сообщил министр, в 2025 году общий объём финансирования программы составил 164,75 миллиона рублей. В прошлом году построена площадка временного накопления отходов в Сузунском районе, скорректирована проектная документация по реконструкции полигона в Северном районе — оба объекта введены в эксплуатацию.

Кроме того, в 2025 году создано 505 контейнерных площадок и приобретено 2650 контейнеров для накопления твёрдых бытовых отходов на территории 34 муниципальных образований Новосибирской области (кроме Новосибирска). А также ликвидировано девять несанкционированных свалок на территориях Купинского, Коченёвского и Баганского районов области.

Далее Евгений Назаров проинформировал участников заседания о результатах рабочего визита в соседний регион. «В октябре 2025 года в Томской области начал работу первый в федеральном округе комплекс по переработке отходов, — сообщил министр. — Мощность входного потока до 250 тысяч тонн твёрдых коммунальных отходов». Сейчас этот мусоросортировочный комплекс обслуживает города Томск, Северск и Томский район.

Комплекс работает круглосуточно и оснащён новейшим оборудованием с высоким уровнем автоматизации, который отвечает международным стандартам, отметил министр. Тот же поставщик ранее снабдил оборудованием Сергиево-Посадский район и город Можайск Московской области. Строительство мусоросортировочного комплекса в Томской области началось в 2024 году и завершилось 1 марта 2025 года. Стекло, картон, бумага, полимерные материалы, чёрные и цветные металлы там сортируются на конвейере. Евгений Назаров добавил, что посещение объекта в Томской области было совместным с депутатами Заксобраний Новосибирской области.

В Томске пошли по пути бюджетного финансирования, и затрат меньше, чем планируется на те же мусоросортировочные комплексы в нашем регионе. «Наработки мы увидели и планируем применить у себя, просчитать варианты, если мы будем делать всё самостоятельно, за счёт областного бюджета, — проинформировал министр и добавил, что на следующей неделе планируется встреча с компанией, которая строила завод в Томской области. Тем не менее, «основной генеральной линией» Евгений Назаров назвал вариант через публично-правовую компанию «Российский экологический оператор», «как идёт вся страна».

Заместитель председателя Заксобраний Новосибирской области Майис Мамедов поделился своим мнением от посещения мусоросортировочного завода в Томской области. «Завод примерно такой же мощности, как у нас — 250 тысяч тонн мусора, но они могут увеличить до 300 тысяч тонн, — отметил вице-спикер регионального парламента. — Проектировщик тот же, что и у нас, — питерский. Построили они завод в течение года и запустили в эксплуатацию, все работы выполняют «под ключ». Сейчас Правительство Новосибирской области решает, по какому пути пойдём».

Майис Мамедов рассказал, что делегация Новосибирской области планирует также побывать в Кемерово, где также запускается аналогичный завод.

Председатель комитета Олег Подойма убеждён, что опыт коллег из соседних регионов всегда необходимо использовать. «Надо рассматривать лучшие варианты, которые есть в нашей стране, — считает глава комитета. — Мы видим, что вариант, который реализован в Томской области, быстрее по срокам и дешевле по затратам. Думаю, что это будет учтено при принятии окончательного решения».

По материалам Законодательного собрания Новосибирской области

НОВОСТИ**Цементу нужно всё
меньше и меньше**

Холдинг «Сибирский цемент» подвёл итоги работы в первом квартале 2026 года. За три месяца на пяти цементных заводах компании произведено 524,6 тыс. тонн цемента — на 38% меньше по сравнению с аналогичным показателем 2025 года.

«Топкинский цемент» изготовил около 185,1 тыс. тонн продукции, падение к уровню января-марта 2025-го составило 47%. «Искитимцемент» за то же время сократил объём производства на 23% (до 161,2 тыс. тонн), «Красноярский цемент» — на 34% (до 84,2 тыс. тонн). Ангарский цементно-горный комбинат выпустил 55,8 тыс. тонн строительного материала (–49% к первому кварта-

лу 2025 года), Тимлюйский цемзавод — 38,3 тыс. тонн (–17%).

На комбинате «Волна» изготовлено около 1,6 миллионов квадратных метров хризотилцементных изделий — на 18% меньше, чем годом ранее. «Сибирский бетон» отгрузил 28,7 тыс. кубических метров бетонов и растворов (–51%). Производство в «Горной компании» снизилось на 81% — до 2,8 тыс. тонн.

«В связи со снижением объёмов строительства спрос на цемент продолжает падать (исключение — только Забайкальский край). По итогам первого квартала мы оцениваем ёмкость цементного рынка Сибири в 748 тыс. тонн, что на 29,8% ниже показателя 2025-го, — комментирует первый вице-президент АО «ХК «Сибцем» Александр Леготин. — Наши специалисты полагают, что

до конца текущего года сибирский рынок «упадёт» приблизительно на 15 процентов». Департамент по связям с общественностью ХК «Сибирский цемент»

**Определён инвестор для
МИП на Стофато**

В мэрии Новосибирска подвели итоги аукциона на право заключения договора о КРТ жилой застройки в границах улиц Кошурникова, Добролюбова и Стофато в Октябрьском районе.

Интерес к развитию территории проявили два крупных застройщика: ООО СЗ «Нова-Капитал» (Группа компаний «Нова») и ООО «СЗ «ТАК. Стофато» (Группа компаний «ТАК»). Победителем признана Груп-

па компаний «ТАК», предложившая за право заключения договора 860,82 млн рублей. «На данном участке расположен 41 ветхий и аварийный многоквартирный дом. Все эти дома будут расселены за счёт средств застройщика-победителя. Кроме того, застройщик увеличит вместимость детского сада № 372 до 275 мест путём реконструкции или строительства нового корпуса, а также будет софинансировать возведение школы на улице Черемховской», — подчеркнул мэр Новосибирска Максим Кудрявцев. В перечень обязательств инвестора также входит строительство автодороги по улице Стофато и помещений для пункта полиции. Общий срок реализации проекта рассчитан до 2034 года. Пресс-центр мэрии Новосибирска

ЧЕЛОВЕК И ВЕЩИ

БЫЛО ВАШЕ...

Собственникам пора изучать историю активов

Недавно стало известно, что Генеральная прокуратура подала антикоррупционный иск к строителю и совладельцу банка «Эко-Инвест» Юрию Шеляпину. Ведомство требует вернуть в доход государства принадлежащие ответчику движимое и недвижимое имущество, а также строительную компанию «Золотой ветер ХХ».

По данным РБК, Юрию Шеляпину в 2026 году исполняется 90 лет: он родился в Москве в 1936 году. Его карьера выглядит образцом профессионального и гражданского роста: окончил Московский инженерно-строительный институт по специальности «теплоснабжение, отопление и вентиляция», прошел путь от мастера треста «Промвентиляция» до руководителя крупных строительных подразделений Главмосстроя и Мосэнерго. В 1994 году возглавил холдинговую компанию «Эко-Тепло», специализирующуюся на строительстве инженерных коммуникаций. Имеет звания заслуженного и почетного строителя России, награжден орденом Трудового Красного Знамени и медалью «За трудовую доблесть». Участвовал в строительстве объектов космодрома Байконур, олимпийских сооружений в Москве, аэровокзала Внуково, комплекса зданий СЗВ, онкологического центра на Каширском шоссе. Впоследствии его компании строили элитные жилые комплексы «Золотые ключи» на улице

Минской, «Белый лебедь» на Мичуринском проспекте, Донское подворье на улице Орджоникидзе, жилой комплекс «Волынский» на Староволынской улице. Однако ни возраст, ни почетные звания, ни трудовые заслуги не застраховали заслуженного строителя от иска.

Также недавно «Известия» сообщили, что в Самаре прокуратура потребовала вернуть землю под ИЖС государству, назвав покупателей недобросовестными. Около 30 собственников лишаются своих земельных участков по решению суда: их изымают по требованию прокуратуры, которая обнаружила, что много лет назад эту землю незаконно вывели из лесного фонда и отдали под индивидуальное жилищное строительство. За это время менялись собственники территорий, некоторые жители начали строить загородные дома,

будучи абсолютно уверены в законности сделок. Однако, несмотря на отсутствие обременений в сведениях ЕГРН, суд признал их недобросовестными приобретателями и постановил участки отобрать.

Партнер юридической компании «Шумская и партнеры» Максим Посаженников отмечает как явный, тревожный тренд рост исков об изъятии имущества в пользу государства и пересмотр итогов приватизации.

По его наблюдению, в зоне повышенного риска, среди прочего — недвижимость, земельные активы. Причем солидный возраст сделки ни от чего не защищает: компетентные органы могут найти в цепочке перехода прав «слабое звено», попавшее в эту цепочку много лет назад, и на его основе сформировать юридические основания для изъятия. К слову, аналогичные подходы сегодня использу-

ют и налоговые органы при проверках: отсюда — тенденция взыскания недоимок преимущественно с конечных бенефициаров в цепочке бизнеса, поскольку, даже если в отчетности конкретно их юрилиц все кристально чисто, они, в отличие от все нарушивших, но разбежавшихся и обанкротившихся подрядчиков, доступнее и всегда с деньгами, отсюда же — кажущееся невероятным отнесение «лишних», нераспроданных по ДДУ квартир у застройщика к «безвозмездно полученному имуществу», и т.п. «Конституционный суд РФ недавно указал, что по прокурорским антикоррупционным искам, предполагающим конфискацию, срок исковой давности вообще не применяется. Это усиливает неопределенность для активов с приватизационной историей и повышает чувствительность сделок к публично-правовым рискам. Бизнес ожидает от государства, в частности, более прозрачных правил исчисления сроков, но единый подход пока не сформирован», — отмечает эксперт. Вывод для бизнесменов прост, как выстрел: сегодня необходима более глубокая юридическая экспертиза сделок и активов, тщательная проверка всей истории прав. Это повышает издержки, но неожиданная потеря имущества обойдется дороже.

А. Русин

ПРО ПЕРЕУСТУПКУ И «КВАРТИРЫ С ИСТОРИЕЙ»

Остерегайтесь остаться без денег и жилья

Покупка квартиры в строящемся доме по схеме переуступки прав, когда «первоначальный» дольщик продает свои права по исходному ДДУ новому покупателю, может быть выгодной, но риск мошенничества здесь высок.

Главная опасность — вам могут продать право, которое уже перепродали другому или которого не существует. Как же убедиться, что вы покупаете реальное право на квартиру, а не «воздух»?

Рассказываем по шагам о том, что важно проверить перед сделкой:

1. Убедитесь, что первый договор участия в долевом строительстве (ДДУ) зарегистрирован в Росреестре, для этого запросите у прежнего дольщика актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в которой он должен быть указан как сторона договора.

2. Получите справку от застройщика об оплате цены договора или выписку из уполномоченного банка о поступлении денежных средств на счет эскроу.

3. Удостоверьтесь, что прежний дольщик не является банкротом — воспользуйтесь Единым федеральным реестром сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru>).

4. Проверьте новостройку в реестре проблемных объектов на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

5. Зарегистрируйте подписанное сторонами соглашение об уступке прав требования по ДДУ в Росреестре. Для этого вместе с текущим правообладателем подайте заявления в удобном формате: в электронном виде или лично обратившись в офис МФЦ, если одна из сторон сделки — физическое лицо.

Только после государственной регистрации соглашения об уступке прав требования по ДДУ в Росреестре вы становитесь законным новым дольщиком. В подтверждение этому вы получите выписку из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, в сведениях которой вы будете указаны в качестве участника в долевом строительстве. Эти рекомендации помогут обезопасить себя от потери денег и проблем с документами и стать полноправным собственником квартиры, приобретенной «по переуступке».

Росреестр дал официальные разъяснения в связи с новыми случаями мошенничества в отношении владельцев загородных участков. Об этом сообщается в канале Росреестра в МАХ.

Как ранее сообщил ряд СМИ, аферисты рассылают дачникам фейковые уведомления о выявленных нарушениях земельного законодательства и предлагают, перейдя по ссылке, оплатить штраф со скидкой. Затем применяется схема со взломом личного кабинета на портале Госуслуг.

«Единственным документом, на основании которого может и должен быть оплачен административный штраф за нарушение земельного законодательства, является постановление о назначении административного наказания. Оно должно быть подписано главным государственным инспектором региона (города или района) по использованию и охране земель или его заместителем и заверено печатью территориального органа Росреестра.



«СЕРЫЕ ЗОНЫ» ВТОРИЧНОГО РЫНКА

В отличие от новостройки, у недвижимости на вторичном рынке есть история, собственники и, возможно, ограничения, обременения. Поэтому покупка такой недвижимости требует тщательной проверки документов продавца. Это поможет исключить риски финансовых потерь и дальнейших судебных разбирательств в случае недобросовестных действий участников сделки.

Перед оформлением договора нужно запросить актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах.

Выписку из ЕГРН с персональными данными собственника может получить только сам правообладатель или его законный представитель. Покупатель может самостоятельно запросить выписку со сведениями о собственнике, если правообладатель подаст заявление о возможности предоставления персональных данных третьим лицам.

В выписке из ЕГРН можно увидеть актуальные данные о характеристиках объекта недвижимости, собственнике, документах, на основании которых зарегистрировано право, дате и номере такой регистрации, наличии арестов, запретов, ипотеки, аренды или иных ограничений, обременений.

Также следует запросить подлинники правоустанавливающих документов продавца, а в случае их утраты — копии, полученные в региональном филиале ППК «Роскадастр».

Если в выписке из ЕГРН и правоустанавливающих документах имеются расхождения (в площади объекта, сведениях о дате и (или) номере регистрации права, реквизитах правоустанавливающих документов), продавцу необходимо устранить такие разночтения, например, обратившись с заявлением об исправлении технической ошибки.

При покупке комнаты, квартиры или жилого дома также желательно следует уточнить, не использовались ли его продавцом средства материнского капитала. Сведения об этом можно отыскать в правоустанавлива-

ющих документах продавца. Если для строительства или покупки жилья использованы средства материнского капитала, в обязательном порядке должны быть выделены доли в праве человеку, получившему сертификат, его супруге (супруге) и детям, и зарегистрировано право общей долевой собственности указанных лиц в ЕГРН. Для продажи такого объекта недвижимости требуется согласие органа опеки и попечительства, а договор купли-продажи необходимо удостоверить нотариально.

Если в выписке из ЕГРН указана ипотека, то для продажи объекта недвижимости собственнику необходимо получить письменное согласие залогодержателя.

При обнаружении в документах арестов, запретов сделку необходимо отложить до момента их погашения в ЕГРН.

Стоит добавить, что с помощью выписки из ЕГРН можно выявить наличие в приобретаемом жилье зарегистрированных лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после сделки. Покупателю, обнаружив подобное, стоит или отказаться от сделки, или потребовать от продавца снятие таких лиц с регистрационного учета, или включение в качестве существенного условия договора купли-продажи срока, в течение которого они будут сняты с регистрационного учета и ответственность за неисполнение такого условия.

Специалисты Росреестра настоятельно советуют перед покупкой недвижимости на вторичном рынке тщательно проверить частоту переходов права собственности, запросив выписку о переходе прав. Потенциального покупателя должно насторожить, если за короткий срок право собственности неоднократно переходило от одного человека к другому.

Проверить достоверность выписки из ЕГРН можно на официальном сайте Росреестра по указанному на выписке QR-коду. Задать дополнительные вопросы о получении сведений из ЕГРН можно специалистам филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области.

По материалам Управления Росреестра по Новосибирской области

ШТРАФ СО СКИДОЧКОЙ, ТОЛЬКО ДЛЯ ВАС

Выявлены новые схемы мошенничества с землей

Постановление правонарушителя вручается лично при рассмотрении административного дела, направляется заказным письмом по почте или в электронном виде в личный кабинет на портале Госуслуг. Ни в коем случае не переходите по подозрительным ссылкам в смс или в чатах в мессенджерах с угрозами штрафов за нарушения на участках — по этим каналам постановления о назначении такого административного наказания не распространяются», — сообщил заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов.

Росреестр привлекает к административной ответственности за нарушения земельного законодательства только по результатам контрольного (надзорного) мероприятия

и составления протокола об административном правонарушении. При этом собственник земельного участка в обязательном порядке получает уведомление о времени и месте проведения такого мероприятия. Если официальное уведомление не приходило, и вы получили сообщение о необходимости оплатить штраф, имейте в виду, что это мошенники.

«В случае сомнений в достоверности постановления о назначении административного наказания новосибирцы всегда могут обратиться в Управление Росреестра по Новосибирской области при личном приеме (запись на личный прием по телефону 8 (383) 227-10-09, по телефону отдела государственного земельного надзора 8 (383)

228-14-39 или в течение 10 дней направить жалобу в адрес новосибирского Росреестра, который указывается в постановлении о назначении административного наказания. Все контакты можно посмотреть в региональном блоке официального сайта Росреестра», — прокомментировал Иван Пархоменко, заместитель руководителя новосибирского Росреестра.

Информация о результатах проведения контрольного (надзорного) мероприятия размещается в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий.

Управление Росреестра по Новосибирской области

ВЕЛИКИЕ ИНЖЕНЕРЫ

Цемент — а вместе с ним и бетон — широко применяли ещё в Древнем Риме. Добывали известняк под Римом, обжигали его и тонко мололи вместе с пуццоланой — рыхлой вулканической породой. В 126 г.н. э. из бетона на таком цементе был возведён огромный купол Пантеона диаметром 43 м, не превзойдённый по размерам в течение 1,5 тысяч лет и прекрасно сохранившийся доныне. Но потом пришли германские варвары, потом наступило католическое Средневековье, и секрет цемента был утерян на 17 веков.

Вновь изобрёл цемент англичанин Дж. Аспдин в 1824 году. Так считалось до тех пор, пока в 1948 г. в архивах не обнаружили изданную в 1825 году книгу русского автора Егора Герасимовича Челиева (1771–1839) «*Полное наставление, как готовить дешёвый и лучший мергель, или цемент, весьма прочный для подводных строений, как-то: каналов, мостов, бассейнов и плотин, подвалов, погребов и штукатурки каменных и деревянных строений*». Автор указывал, что книга написана им «по опыту произведённых в натуре строений», т.е. на основе практического применения.

В январе 1946 г. академик П.Л. Капица направил Сталину рукопись книги Л.И. Гумилевского «Русские инженеры» с припиской: «Мы мало представляли себе, какой большой кладёшь творческого таланта всегда был в нашей инженерной мысли. Из книги ясно: первое — большое число крупнейших инженерных начинаний зарождались у нас; второе — мы сами почти никогда не умели их развивать; третье — часто причина неиспользования новаторства в том, что мы обычно недооценивали своё и переоценивали иностранное. Многие из этих недостатков существуют и по сей день, и один из главных — это недооценка своих и переоценка заграничных сил... Успешно мы можем [работать] только тогда, когда будем верить в талант нашего инженера и учёного и уважать его и когда мы, наконец, поймём, что творческий потенциал нашего народа не меньше, а даже больше других и на него можно смело положиться. Что это так, по-видимому, доказывает и тем, что за все эти столетия нас никто не сумел проглотить».

ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СВОЁ

Кто «вновь изобрёл» цемент — спустя 17 веков после древних римлян

ПОЛНОЕ НАСТАВЛЕНИЕ,

Как приготовить дешёвый и лучший Мергель или Цементъ, весьма прочный для подводных строений, как-то: каналов, мостовъ, бассейновъ, плотинъ, подваловъ, погребовъ, и штукатурки каменных и деревянныхъ строений

Издание по опыту произведённых въ натуре строений Начальникомъ Московскаго Вокзала Егоръ Герасимовичъ Челиевъ 2го разряда, 6го класса в Кавказскомъ Челиевъ.

МОСКВА

Въ вольной Типографіи Попомарева

1825.

Из 15 писем Сталину, оно было единственным, на которое вождь ответил: «Все ваши письма получил. В письмах много поучительного. Думаю как-нибудь встретиться с вами и побеседовать о них. Что касается книги Гумилевского «Русские инженеры», то она очень интересная и будет издана в скором времени».

Письмо П.Л. Капицы стало непосредственным толчком к началу кампании по борьбе с низкопоклонством перед Западом (в 1947 г. Сталин в своем выступлении перед писателями дословно повторил слова академика). Эта кампания, хотя порой и переклестывала через край, принесла ценные плоды, и не в последнюю очередь мы обязаны Петру Леонидовичу тем, что в 1940–50-е гг., в разгар холодной войны, опираясь исключительно на собственные силы, страна наша совершила гигантский научно-технический рывок, результа-

тами которого пользуемся до сих пор. Письмо стало также толчком к тщательной работе с архивами, в результате чего и был обнаружен труд Е.Г. Челиева.

От Цензурного комитета «Книгу сию рассматривал» профессор технологии Московского университета доктор физико-математических наук Федор Алексеевич Денисов и «дозволение печатать ее» подписал 2 ноября 1825 г.

В книге автор изложил теорию, практику и даже экономiku производства и применения цемента, описал подбор исходных материалов, оборудование и технологические процессы (не претерпевшие принципиальных изменений и сегодня), осветил вопросы теории состава и свойств цемента и области его использования.

Взамен прежних мергелей (раствора извести-кипелки с песком или с толченой черепицей, или с кирпичной мукой) Челиев предложил новый, более дешёвый, более универсальный и более прочный мергель (цемент), твердеющий даже в воде, — смесь известняка или извести-пушонки (более дешёвых, чем извести-кипелка) с тощей глиной, которую подвергают обжигу, а потом тонкому измельчению. Вместо извести может использоваться даже «мусор» при разборке старых кирпичных стен и штукатурки. В книге приведены различные составы цемента в зависимости от назначения — для подводных работ, для наружной и для внутренней штукатурки и т.д.

Со времени обнаружения этой книги цемент считается русским изобретением. Были также обнаружены документы о широком применении цемента Челиева при строительстве различных сооружений в послепожарной Москве, в 1813–1824 годах, в том числе при восстановлении разрушенных Напо-

леоном стен Кремля и устройстве подземного ложа для реки Неглинной. Это нынче книгу Челиева можно было бы назвать коротко: «Цемент», а тогда названия были длинными, потому что они должны были отражать содержание. Из названия можно и узнать, в каких конструкциях применял свой цемент изобретатель.

Из дошедших до нашего времени документов известно, что Егор Герасимович родился в Саратове в семье военного. Служил подпоручиком в Преображенском полку, а уйдя в отставку, работал землемером (топографом) в Саратове, с 1801 года, уже в Москве, — землемером I класса, а после изгнания французов — начальником Московской военно-рабочей бригады, которая разбира-ла завалы, восстанавливала разрушенные или поврежденные казенные строения, проложила новое русло р. Неглинной, строила другие гидротехнические сооружения. В 1829 г. по его проекту выполнены водопроводные трубы из базальтовой массы.

За большие заслуги он был награждён награжден престижным орденом Св. Владимира 4-й степени и орденом Св. Анны 2-й степени, а в 1826 году получил чин статского советника (военный аналог — бригадир, тогдашний чин между полковником и генерал-майором). О последнем 10-лети его жизни сведений, к сожалению, нет, неизвестно и место его захоронения.

Сегодня о нём мало кто знает, даже из специалистов, и тем отраднее, что память о нём сохранилась хотя бы в одном месте — в названии переулка в Петербурге, где расположен проектный институт Гипроцемент, хотя в этом городе он никогда не работал. У москвичей, которые ему многим обязаны, память оказалась намного короче.

Валерий Габрусенко

НОВОСТИ

Дороги проконтролирует новая лаборатория

Передвижной дорожный комплекс, приобретенный мэрией Новосибирска, позволит отказаться от аутсорсинга при проведении проверки качества выполненного ремонта, диагностировать состояние городских магистралей и оптимизировать транспортные потоки. Возможности новой лаборатории оценил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев.

«На каждом этапе дорожного ремонта мы проводим проверки качества выполненных работ. Передвижная дорожная лаборатория «Трасса-2» позволит значительно ускорить эти процессы и повысить ответственность подрядчика», — подчеркнул мэр, отметив, что городу такая техника необходима.

Передвижная дорожная лаборатория «Трасса-2» произведена в России (изготовитель — ООО «Спецдортехника», Саратов) и укомплектована отечественным ПО. Комплекс является аналогом зарубежных лабораторий и полностью соответствует международному стандарту.

Лаборатория позволяет определить ровность и прочность дорожного полотна, уклоны и виражи, сцепные качества трассы, выявить колеи, выбоины, провалы и другие дефекты. За весенне-летний период планируется провести диагностику более 600 километров новосибирских дорог, 80 километров проверили в первые полтора месяца использования новой техники.

Возможность проводить такие масштабные обследования в Новосибирске появилась только с приобретением передвижной дорожной лаборатории, подчеркнул первый заместитель мэра Новосибирска Иосиф Кодалаев. До этого город заказывал эти работы у подрядных организаций.

«Стоимость лаборатории 27 млн рублей. С учетом тех объемов, которые мы сейчас проводим, машина окупится

за год», — уверен Иосиф Кодалаев. Пресс-центр мэрии Новосибирска

Началась вторая очередь благоустройства Бугаков-парка

Подписан договор с подрядчиком, который продолжит благоустройство общественной территории, расположенной на пересечении Ипподромской магистрали и ул. Кирова: «НовосибСтройПроект» выполнит работы за 316,6 млн рублей.

Подрядчику предстоит благоустроить земельный участок, прилегающий к скверу: смонтировать линии наружного освещения, уложить тротуарную плитку и асфальтобетон на велодорожках, установить парковую мебель, детские игровые зоны и малые архитектурные формы.

«В этом году завершим благоустройство новой общественной территории. В парке появятся спортивные и тематические площадки, велодорожки. Проведём озеленение, освещение и оформим новые входные и прогулочные зоны. На работы направим более 316 млн рублей, завершить планируем до октября. Мы продолжим сразу четыре крупных проекта благоустройства зелёных зон Новосибирска. Помимо Бугаков-парка, закончим работы в сквере Демакова, парках «Чемской берег» и «Каменка», — сообщил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев.

Важным этапом должно стать обустройство территории между парком Бугакова и зданием Законодательного собрания Новосибирской области. «Мы запустили в эксплуатацию фонтан возле Заксобрания. Долгое время он находился в нерабочем состоянии, но в прошлом году прошла большая реконструкция, и фонтан стал одним из элементов дизайна этого пространства, — рассказал Максим Кудрявцев. — Чуть ниже находится парк Бугакова, который мы начали строить в про-

шлом году. Контракт на выполнение работ второй очереди подписан. Сейчас обсуждаем третий этап, который охватит территорию от фонтана до нового парка, чтобы эта территория, уже как единый кластер, заиграла новыми красками». Пресс-центр мэрии Новосибирска

Разрешения на строительство будет курировать регион

Как сообщает InfoPro54, на рассмотрении депутатов регионального парламента вынесен проект закона Новосибирской области о внесении изменений в закон о регулировании градостроительной деятельности.

По информации заместителя министра строительства области Дмитрия Тимонова, полномочия регионального правительства предлагается дополнить установлением порядка формирования и ведения реестра разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию. Эти изменения диктуются новыми требованиями федерального законодательства, которые должны вступить в силу с сентября 2026 года.

«Со стороны федерального Минстроя требования к ведению этого реестра до сих пор не сформулированы. Правительство РФ обратилось к Госдуме, Совету Федерации и Минстрою России с просьбой отложить введение данной нормы, поскольку есть риск, что в результате выдача разрешений на строительство может быть в принципе приостановлена. Строительная отрасль и так переживает не лучшие времена, поэтому ей абсолютно ни к чему дополнительные искусственные препоны», — отметил депутат, девелопер Вячеслав Илюхин.

В комментарии InfoPro54 Илюхин пояснил, что сейчас у каждого муниципалитета существуют свои реестры разрешений на строительство. Минстрой России хочет консолидировать их на уровне региона и вклю-

чить в единую систему. Но, хотя до ее запуска остается несколько месяцев, принципы наполнения реестра до сих пор не понятны.

«Выдача разрешения — это ключевой этап начала строительства любого объекта. Если эти данные в региональный реестр будут вноситься не автоматически, а в ручном режиме, то срок выдачи документов, в лучшем случае, затянется еще на месяц. Для застройщиков, которые сегодня и без того излишне закредитованы, любая сдвигка сроков очень болезненна», — подчеркнул Вячеслав Илюхин. Он отметил, что не понимает, зачем согласовательные документы уходят в область.

«Пока вроде есть понимание на федеральном уровне, что сроки принятия закона нужно сдвинуть на 2027 год», — добавил собеседник InfoPro54.

Напомним, по итогам 2025 года в Новосибирске были выданы 172 разрешения на строительство 918 тысяч кв. м недвижимости. Из них 67 — на жилые дома. По общему количеству разрешений в уходящем году наблюдается довольно существенное сокращение. Для сравнения, в 2019–2024 годах выдачи этих документов колебались от 219 до 253. По данным независимого аналитика новосибирского рынка недвижимости Сергея Николаева, в марте сайте УАСИ мэрии были опубликованы новые разрешения на строительство 2 тысяч квартир общей площадью 115 тыс. квадратных метров. Эксперт также подчеркивает важность оперативной, без замедлений и проволочек, выдачи разрешений на строительство.

«Правила КРТ (часто) меняются. Если есть разрешение на строительство, дешевле начинать строить сразу. Буквально через квартал это может быть дороже, могут возникнуть новые ограничения по площади участка и по дополнительной социальной нагрузке. Существует и ненулевая вероятность отмены разрешения на строительство», — пояснил свою мысль Сергей Николаев. <https://infoPro54.ru>

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

Заказ от 27.05.2026.
Сдано в печать 27.05.2026
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода
из печати 29.05.2026.

БЫЛОЕ И...

В течение нескольких лет мне доводилось бывать на праздничных встречах ветеранов Новосибирской строительной отрасли. Проходили они, как правило, в преддверии Дня Победы или Дня Строителя. Собирали нас всех Анатолий Сергеевич Крылов, бывший в то время, до дня своего ухода из жизни в 2019-м, председателем Совета ветеранов Союза строителей Новосибирской области.

Ветераны, приходившие на эти встречи, были людьми, умудренными жизненным опытом. Все они прошли тяжелый путь, выпавший на долю их поколения, выросли в разных краях нашей огромной страны. Многие еще 17–18-летними мальчишками ушли на фронт, когда началась Великая Отечественная война, и прошли ее от начала и до конца; другие, которым только исполнилось 12–13 лет, стали у станков на заводах, работали в колхозах, заменяя взрослых. Те, кто остался жив, после войны окончили школы, техникумы, вузы, стали руководителями крупных строительных предприятий, строили заводы и фабрики по всей стране, восстанавливали разрушенные города, возглавляли целые отрасли народного хозяйства, города, парторганизации.

В 1950–1970 годы волею судьбы оказались они в Сибири, где в это время кипела большая стройка, где росли и развивались города, возводились крупные производственные и научные комплексы. Это было время, когда не приходилось скучать и считать доходы в своем кармане, и в мыслях не было создавать свое благополучие за счет грабежа страны. Другое было время. Честные люди работали на благо всей нашей Родины. Перефразируя слова М. Ю. Лермонтова, «другое это было племя, не то, что в нынешнее время. Богатыри — не вы...»

Много за эти встречи пришлось мне услышать жизненных историй, и я теперь горько сожалею, что не записывала их рассказы. Такого нигде больше не услышишь. С каждым новым праздником всё меньше становится ветеранов, а с ними уходит и история нашей страны. А ведь живем-то мы, и чем пока еще живет наша страна, за счет того, что было создано предыдущими поколениями.

У меня сохранилась фотография, сделанная ветераном, нашим постоянным фотографом Г. В. Федоровских 5 мая 2011 года (на этой странице — ред.). Нас было тогда еще много.

А на фото, сделанном в День Строителя в августе 2018 года, запечатлено всего 10 человек.

Среди рассказов ветеранов, которые мне всё же удалось записать по «горячим следам», была история, услышанная от Анатолия Сергеевича Крылова, заслуженного строителя РСФСР, в прошлом — управляющего трестом союзного подчинения «Сибпродмонтаж» Минмонтажспецстроя СССР.

Родился Анатолий Сергеевич в Мариуполе, на Украине, в 1928 году. Когда началась война, было ему 13 лет. В начале 1942 г. он стал у станка на одном из оборонных заводов Урала. В 1944 г. участвовал в подвеме затопленных судов в Севастопольской бухте. За это был награжден медалью; было у него много и других государственных наград, в том числе орден Трудового Красного Знамени. В 1952 г. он окончил Уральский политехнический институт, работал на многих стройках Сибири и Дальнего Востока, в том числе через правительство добился строительства очистных сооружений на Селенгин-

ПЛЕМЕНА И ВРЕМЕНА

Слово о ветеранах поколения 1930-1960-х



ском целлюлозно-бумажном комбинате, который после пуска загрянул воды Байкала.

Женат он был на родственнице прославленного генерала Н. Ф. Ватутина. Крылов, встречавшийся с семейством Ватутиных в тесных семейных кругах, рассказывал об истории этой семьи, очень показательной для судеб людей, родившихся в конце XIX — начале XX столетия.

Отец Ватутина, как рассказывал Анатолий Сергеевич, был цыганом, хорошим кузнецом. Его выгнали из деревни свои же соплеменники за то, что он привел в жены русскую девушку. Вот и уехали молодые искать счастья в другой стороне, и осели на юге России. Без работы кузнец, на все руки мастер, не остался. Родили и вырастили они семерых детей. Один из сыновей, пройдя горнило гражданской войны, выучился, стал инженером, а в 1930-е годы возглавил крупное оборонное предприятие в Ижевске. Другой стал крупным военачальником, генералом армии (это и был Н.Ф. Ватутин), трагически погибшим в 1944 году в возрасте 43 лет от тяжелых ранений.

...Можно много вспоминать событий, связанных с жизнью этого поколения. К сожалению, мне не удалось найти списки участников собраний Совета ветеранов до 2019 г.

Но не могу не вспомнить тех людей, которым мы, Сибирь, и Новосибирск, обязаны тем, что до сих пор пользуемся их трудами. И одним из первых хотелось бы вспомнить мне Даниила Азаровича Кулешова, с 1949 по 1978 — ректора Новосибирского инженерно-строительного института, нашего Сибстрина. Даниил Азарович прошел дорогами войны, был награжден многими правительственными наградами. Под его руководством Сибстрин стал одним из ведущих вузов страны, создавшим крепкую базу для дальнейшего развития науки и образования в строительной отрасли Сибири. Здесь готовили и продолжают готовить крепкие профессиональные кадры для многих восточных регионов страны.

Нельзя забыть и одного из талантливейших руководителей города Новосибирска — Ивана Павловича Севастьянова, с 1963 по 1983 годы — председателя исполкома Новосибирского городского Совета народных депутатов, в современной трактовке — мэра города.

При нем Новосибирск превратился из «большой деревни» в город, получил новые транспортные магистрали, были построены первая (и пока единственная действующая в Сибири) линия метро, два новых моста через Обь. При Севастьянове снесли многочисленные деревянные трущобы Каменки, провели планомерные архитектурно-градостроительные работы для всех районов города и области, рос Академгородок; привлекались молодые кадры, работали и укреплялись крупные проектно-исследовательские коллективы; сотни тысяч семей переехали из бараков и коммуналок в благоустроенное бесплатное жилье.

Нельзя не вспомнить начальника Главновосибирскстроя Павла Петровича Начарова. Строители и специалисты различных профессий, работавшие в этом крупном объединении, в 1960–1980-е годы вели в Новосибирске комплексное строительство крупных жилых массивов и общественных сооружений, создавали домостроительные комбинаты, преобразя облик родного города.

А еще мне, почти два десятилетия проработавшей в проектно-исследовательском институте «Новосибгражданпроект», хотелось бы вспомнить добрым словом директора этого института Виктора Яковлевича Каргальцева. В 70–80-е годы прошлого столетия в этом институте работало почти 1200 специалистов различных направлений строительной отрасли, большинство из которых были выпускниками нашего Сибстрина. Институт не только занимался проектированием объектов для Новосибирска и области. Здесь велось проектирование, осуществлялся авторский надзор за строительством населенных пунктов на территории всего Западно-Сибирского нефтегазового комплекса, на Дальнем Востоке, на БАМе.

Молодые архитекторы института участвовали в престижных творческих конкурсах наряду со столичными специалистами, и нередко выходили победителями.

К сожалению, тяжелые 1990-годы, сломавшие и страну, и людей, разметали по свету творческий коллектив этого института, одного самых сильных в Сибири в профессиональном плане. Пришло время частных компаний, временных, порой мало профессиональных объединений, точечной застройки и агрессивной спекуляции землей и природой Новосибирска. А все мы, оставшиеся в живых, с теплотой вспоминаем время нашей работы в «Новосибгражданпроекте», наши планы, коллег и нашего директора, В.Я. Каргальцева.

Но преемственность в нашем строительном деле нигде не исчезла. С 2019 года Совет ветеранов Союза строителей Новосибирской области успешно возглавляет Виктор Захарович Браун, почетный строитель России, выпускник Сибстрина, много лет и сил отдавший строительству крупных производственных объектов на территории Сибири. Работает Совет ветеранов под крылом Союза строителей Новосибирской области и Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета, и ветераны постоянно ощущают внимание к их жизни. А недавно мы с радостью узнали, что 24 апреля ректор НГАСУ Юрий Леонидович Сколотович был избран академиком Российской Академии архитектурных и строительных наук. С этим событием, несомненно, связаны надежды на положительные преобразования, новые достижения в строительстве, образовании, в деле передачи опыта старших поколений молодым коллегам.

Пусть успех сопутствует всем добрым начинаниям и новым поколениям строителей Новосибирской области, Сибири и нашей Родины!

Заслуженный архитектор РФ, выпускница Сибстрина 1965 г. Марина Колпакова

НОВОСТИ

Кто за переход на 6-дневку?

В опросе SuperJob приняли участие граждане, работающие по графику 5-дневной недели. Как вы помните, миллиардер Олег Дерипаска предложил россиянам работать с 8:00 до 20:00 в режиме 6-дневной недели. SuperJob выяснил, что даже при 8-часовом графике 6-дневка для новосибирцев неприемлема. Лишь 22% опрошенных выразили готовность трудиться 6 дней в неделю, если шестой рабочий день будет оплачен по стандартной ставке. 70% респондентов ответили категорическим отказом, цена свои выходные выше предложенного заработка.

Мужчины демонстрируют заметно большую лояльность к удлинению рабочей недели: 25% из них согласились бы на такие условия. Среди женщин желающих меньше — только 20%: «А жить когда?!»; «Семья будет брошена, а куда деть ребенка?! Садик не работает в субботу».

Чем старше сотрудники, тем меньше у них желания жертвовать отдыхом ради оплаты. Среди молодых участников опроса (до 35 лет) согласных 26%, а среди опрошенных 45+ — 16%.

Горожане с высшим образованием менее склонны к трудовым подвигам: доля согласных — 19% против 25% среди обладателей среднего профессионального образования.

Среди граждан, зарабатывающих до 100 тысяч рублей в месяц, готовность согласиться на увеличение трудовой нагрузки выразили 13%, а среди респондентов, чей ежемесячный доход превышает 150 тысяч рублей, идея 6-дневки нашла отклик у 22%. SuperJob

Домам на Богдана Хмельницкого возвращают облик

В Новосибирске продолжается ремонт фасадов многоквартирных жилых домов. Работы проводятся в рамках региональной программы капремонта МКД, оператором которой является Фонд модернизации и развития ЖКХ. В 2026 году будет отремонтировано 126 фасадов — об этом на выездном совещании заявил мэр Максим Кудрявцев.

«В Новосибирске реализуется большая программа по капитальному ремонту многоквартирных домов. В периметре этой программы 472 дома: где-то мы ремонтируем инженерные сети, где-то фасады. В этом году мы отремонтируем фасадную часть 126 домов, в прошлом году таких объектов было 118. Очевидно, что состояние фасадов отражается на общем архитектурном облике города. Поэтому мы системно приводим их в нормативное состояние. Понятно, что эта работа не может быть выполнена за один год,

но мы постепенно наращиваем темпы, выстраиваем взаимодействие с управляющими компаниями и с Фондом модернизации и развития ЖКХ, — подчеркнул мэр Максим Кудрявцев. — Я проверил качество ремонта нескольких фасадов на ул. Богдана Хмельницкого — это улица с богатой историей, часть домов имеет статус объектов культурного наследия. Решения по внешнему виду дома принимаются с учётом мнения жителей, архитекторов и специалистов мэрии. При этом мы стараемся сохранить исторический облик здания таким, каким он был задуман. Финальное решение формируется в результате многосторонних дискуссий».

В прошлом строительном сезоне отремонтировали фасады нескольких домов в исторической части ул. Богдана Хмельницкого. В их числе — дома № 28, 31, 41, 45, а также дом № 9 в 1-м Краснодонском переулке, известный своими сказочными дворами «Алиса» и «Гулливер». На зданиях полностью заменили штукатурный слой с армированием, нанесли декоративную штукатурку, покрасили, восстановили утраченные декоративные элементы. По словам управляющего подрядной организацией ООО «Мастер-Дом-Сервис» Ивана Головина, гарантия на ремонт фасада действует в течение пяти лет. Если в этот период в ходе эксплуатации будут выявлены недочё-

ты, подрядчик устранит их за свой счёт. Перед подрядчиком стояла задача не просто выполнить ремонт, а вернуть зданиям исторический облик.

«Этот район был построен в конце сороковых — начале пятидесятих годов, во время строительства завода химконцентратов. Он предназначался для работников этого завода. Кварталы разрабатывались комплексно, с объектами соцкультбыта, школами, детскими садами, запроектировали Дворец культуры им. Горького. Здесь преобладает стиль, который мы называем сталинским ампиром, — отметил заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска — главный архитектор города Иван Штурбабин. — Цветовое решение изначально было не таким, дома были в светлых тонах с тёмными декоративными элементами. Потом их несколько раз перекрашивали, и к тому моменту, когда этот район признали достопримечательным местом, в каждом квартале было принято своё цветовое решение: зелёный, голубой, тёмно-коричневый, бордовый. Сейчас мы стараемся эту цветовую палитру сохранить».

По словам Ивана Штурбабина, город продолжает сотрудничать с Новосибирским отделением Союза архитекторов России в работе по капитальному ремонту фасадов. Пресс-центр мэрии Новосибирска

СОБЫТИЕ

В Новосибирске завершила работу выставка-продажа для частного домостроения «Свой Дом». За четыре дня работы выставку посетили 8552 человека из Новосибирской, Томской, Омской, Кемеровской областей и Алтайского края, заинтересованных в строительстве и обустройстве загородного дома. На площадке также обсудили будущее загородной недвижимости: от современных материалов для строительства до юридических тонкостей комплексного развития территорий.

«Все доступно, удобно, менеджеры консультируют и рассказывают про продукцию компании. Выставка полезна всем, кто проживает в загородных домах или планирует построить свой дом — довольно много полезного и интересного здесь можно узнать» — отметили посетители Евгений и Александра Жидких.

Среди 98 экспонентов этого года на выставке «Свой Дом» были представлены такие компании, как: Акватермсервис, Рехау, Kiturami (Китурами), Водолей-Трейд, Трубо-сервис, Домология, СК Реал, Нортхаус, СК Теплый Бетон, Инжтех, СК Симплахус, Мирта, Итеко, Идеи декора, Сибирская усадьба, ДМ Групп, Кедр Пром и другие.

«На этой выставке представлены десятки участников, у которых любой посетитель найдет все, что ему нужно. Представлено практически все, что производят для дачи, коттеджа, частных домов и квартир» — говорит посетитель выставки Андрей Морозов.

Партнер выставки ДомГИС ООО «Все про загород» подготовил деловую программу, ко-

ОТ ФАСАДА ДО ИПОТЕКИ

Выставка «Свой Дом» подвела итоги



торая стала местом притяжения профессионального сообщества и частных застройщиков. Эксперты сессий разобрали острые вопросы сезона, включая актуальные программы с господдержкой и механизмы работы эскроу-счетов в ИЖС, КРТ в коттеджных поселках, специфика различных технологий строительства и инженерных решений.

На выставке также прошла «Ярмарка коттеджных поселков». Посетители на одной площадке сравнили свыше 15 предложений. Представители локаций презентовали

участки и готовые дома в разных направлениях — от побережья Обского моря до лесных массивов. Гости выставки получили ответы на вопросы о коммуникациях, дорогах и будущих соседях.

«Ярмарка коттеджных поселков такого масштаба еще нигде не проходила. Это в первый раз и на выставке «Свой дом», потому что она больше всего связана с загородным строительством», — Тимофей Гладков, менеджер отдела продаж и развития партнерских отношений ООО «Все про загород».

Выставка запомнилась не только деловой атмосферой и яркими событиями. Гости получили консультации по работе со строительными и отделочными материалами, увидели презентации домов из профилированного бруса и рубленого бревна, а также побывали на выступлении инструментального ансамбля «Сибирь Бэнд». Традиционные розыгрыши от экспонентов позволили выиграть ценные призы и сертификаты на проектирование и строительство.

Сибстройинформ

КОНСУЛЬТАНТ

НАДЕЖНАЯ КРОВЛЯ В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ

Как усилить двухскатную крышу

Двухскатная крыша — это одна из самых популярных конструкций для частных домов. Она характеризуется углом наклона более 12 градусов, что способствует быстрому стоку осадков и снега. Однако, несмотря на её универсальность и долговечность, с течением времени стропильная система может требовать усиления, особенно если не были учтены все нагрузки или возникли дефекты в конструкции. Как правильно усилить двухскатную крышу, какие факторы влияют на необходимость усиления и когда это стоит делать — рассказал продавец-консультант Лемана ПРО Николай Петин.

КАКИЕ ТИПЫ КРЫШ ТРЕБУЮТ УСИЛЕНИЯ

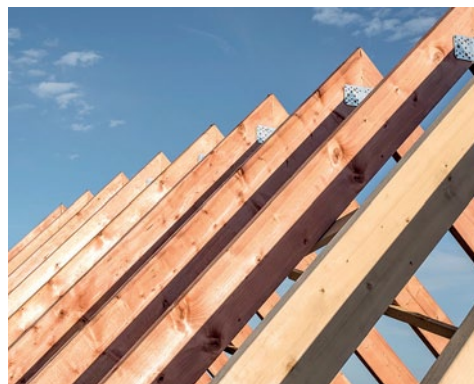
Для частных домов чаще всего используют двухскатные крыши, поскольку они легко интегрируются в любые архитектурные стили и позволяют эффективно распределять нагрузки. Главное внимание следует уделить стропильной системе, которая является основным несущим элементом крыши. Стропила, выполненные из древесины, со временем могут терять свою прочность из-за воздействия влаги, перепадов температур или вредителей, что может стать причиной деформаций. К тому же, если на крышу будет установлен тяжелый кровельный материал, например, керамическая черепица или металлочерепица, это создаст дополнительную нагрузку, требующую усиления.

ПОЧЕМУ ЭТО НЕОБХОДИМО

Основной причиной для усиления двухскатной крыши является естественный износ древесины. Влага, грибок, перепады температуры или неправильная эксплуатация могут значительно ослабить конструкцию. Также усиление может потребоваться в случае, если нагрузка на крышу увеличивается, например, при смене легкого покрытия на более тяжелый либо установке дополнительного оборудования (мансардные окна). Ошибки в проектировании или монтаже, такие как неправильный расчет сечения стропил или их шага, также могут повлиять на надёжность крыши.

Необходимость усиления двускатной крыши можно определить по нескольким признакам. Одним из них является прогиб стропил, который может указывать на перегрузку конструкции. Также стоит обратить внимание на трещины и деформацию стропильных балок, что может свидетельствовать о снижении прочности. Протечки и появление следов влаги на крыше также являются сигналами о проблемах в стропильной системе, а деформация покрытия может указывать на неправильное распределение нагрузки или недостаточную жесткость конструкции.

КОГДА И КАК УСИЛИТЬ КРОВЛЮ



Лучше всего предусмотреть усиление кровли двухскатной крыши ещё на этапе проектирования. Процесс проектирования включает расчет нагрузки, выбор материалов и определение параметров стропильной системы. Однако если проблемы возникли уже в процессе эксплуатации, усиление можно осуществить с помощью методов, не требующих полной замены крыши.

Если же крыша эксплуатируется долго и появляются проблемы с нагрузками, то усиление можно провести на стадии ремонта, при этом важно сначала провести качественный осмотр крыши и сделать необходимые расчеты, чтобы правильно оценить степень повреждений и необходимые работы.



ВЫБИРАЕМ МАТЕРИАЛ И МЕТОД УСИЛЕНИЯ

Выбор кровельного материала прямо влияет на необходимость усиления двускатной крыши. Чем тяжелее кровельное покрытие, тем большую нагрузку оно создает на стропила. Например, металлочерепица или керамическая черепица требуют значительно более мощной стропильной системы, чем легкие покрытия, такие как ондулин. Невозможность учесть эти факторы при проектировании может привести к деформации крыши.

Усиление двускатной крыши включает несколько методов. Во-первых, можно уве-

личить сечение стропил, если они слишком тонкие для текущей нагрузки. Это достигается добавлением дополнительных брусков или досок, что, однако, потребует снятия части кровельного покрытия для крепления дополнительных элементов к существующим стропилам. Также усиление стропильной системы может быть выполнено с помощью накладок, которые устанавливаются на стропила для повышения их прочности. Накладки могут быть металлическими или деревянными и крепятся с обеих сторон стропил. В случае, если стропила начинают провисать, можно установить дополнительные стойки и подкосы. Эти элементы помогают равномерно распределить нагрузку и уменьшить прогиб. Стойки устанавливаются вертикально под стропилами и закрепляются на балках перекрытия, а подкосы ставятся под углом 45 градусов для дополнительной поддержки. Также для равномерного распределения нагрузки от крыши на стены используется мауэрлат, а для легких конструкций стен, таких как газобетон, рекомендуется применять армированный пояс.

УСИЛЕНИЕ КРОВЛИ В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Иногда усиление крыши может быть необходимым уже после того, как крыша была установлена и эксплуатируется. Это может произойти, если кровельная система не была рассчитана на предполагаемые нагрузки или если в процессе эксплуатации были замечены признаки деформации. Важно помнить, что усиление в процессе эксплуатации требует высокой точности и профессионализма, так как неправильные работы могут привести к повреждению всей крыши.

Усиление двускатной крыши можно проводить в любое время года, однако выбор сезона зависит от климатических условий. В зимний период снег и лед создают дополнительную нагрузку на стропила, что делает усиление более актуальным, если конструкция не была рассчитана на такие условия. Но при этом стоит учитывать, что древесина может менять свои свойства при низких температурах, поэтому важно использовать антисептики для защиты материала от влаги и огня. В летний период работы могут быть выполнены быстрее, однако затяжные дожди могут вызвать подтопления и задержки в процессе.

Чтобы избежать проблем в будущем, необходимо тщательно планировать проект крыши с учётом всех нагрузок и выбирать правильные материалы. Правильный расчет и усиление стропил с помощью дополнительных элементов обеспечат надёжность и долговечность крыши, исключая необходимость частых ремонтов.

По материалам Лемана ПРО