

78% российских семей при покупке нового жилья предпочитают квартиры с отделкой

ТИМ проложили дорожную карту **с. 6** Офисы, отели и торговые центры возвращаются

к допандемийным результатам **с. 10-11** Кто пойдет на стройки Москвы вместо мигрантов? **с. 13**



Издаётся
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№47 (10674) 3 декабря 2021

Попали в ПАТ

Сибиряки предлагают вернуть ограничения строительства на приаэродромных территориях в рамках разумного

Александр РУСИНОВ

Законодательные изменения 2017 года (135-ФЗ), касающиеся установления и использования приаэродромной территории (ПАТ) и санитарно-защитной зоны, были призваны упорядочить строительство на этих обширных и перспективных пространствах, но по факту поставили застройку ПАТ на грань коллапса. На недавнем заседании Союза строителей Новосибирской области эксперты вспомнили историю возникновения проблем, связанных с установлением ПАТ, и обсудили пути их возможного решения.

Напомним, поводом для принятия четыре года назад 135-ФЗ стала необходимость упорядочения градостроительного регулирования Новой Москвы, которая начала «подпирать» действующие аэродромы. Главному мегаполису страны требовались четкие и ясные требования, задающие ограничительные параметры строительства в границах ПАТ. При этом первая редакция законопроекта появилась еще в 2014 году и была ориентирована на регулирование строительства в границах ПАТ исключительно гражданских аэродромов; аэродромы экспериментальной и государственной авиации под действие этого закона подводить тогда не предполагалось. Однако впоследствии действие закона решили распространить и на эти аэродромы, что усложнило ситуацию.

135-ФЗ в действующей редакции определил приаэродромные территории в составе семи подзон, для каждой из которых установлены свои ограничения. Первые шесть подзон направлены на обеспечение безопасности авиационного сообщения: в их границах запрещено размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения, создающие помехи в работе систем связи и навигации, привлекающие птиц и т.д. Седьмая подзона должна защищать здоровье и комфорт граждан, проживающих в границах ПАТ.

Окончание на с. 5

Построй свой дом

В Москве обсудили проблемы и перспективы индивидуального жилищного строительства в России



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ

Владимир ТЕН

В конце ноября в Торгово-промышленной палате (ТПП) РФ было не протолкнуться: в конгресс-центре, малом зале и даже в библиотеке чередой, почти без перерывов, два дня подряд шли круглые столы и заседания IV Международного форума «Малоэтажная Россия», на которых обсуждали разные аспекты развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в стране. Актуальность вопроса состоит в том, что ИЖС, которому раньше не уделяли большого внимания, сейчас набрало такие обороты, что существенно опередило по объему вводимого жилья многоквартирники. Поэтому главной целью форума 2021 года, собравшего под своими знаменами крупнейших специалистов и экспертов в сфере жилищного строительства страны, стала выработка единой позиции органов власти и бизнеса по механизмам увеличения показателей ИЖС.

Организаторами мероприятия выступили ТПП РФ, НИЦ «Строительство», Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Российский союз строителей (РСС), Национальное объединение про-

ектировщиков и изыскателей, Союз сельских строителей, Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства, Агентство инновационных стратегических технологий и другие. К участию в форуме в качестве спикеров были приглашены представители правительства РФ и профильных ведомств и организаций, парламентарии, главы регионов, банкиры, топ-менеджеры ведущих строительных и архитектурных компаний.

Председательствовавший на пленарном заседании руководитель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин отметил, что ИЖС, прежде стоявшее немного на обочине интереса застройщиков и кредиторов, в нынешнем году в полный голос заявило о себе. В частности, он рассказал об инициативе президента Центрального объединения сельских строительных организаций (ОАО «Центрсельстрой») Сергея Мытарева и депутата Виктора Видьманова, которые пытаются сейчас решить вопрос воссоздания «Россельстроя», но как не государственной,

а коммерческой организации, которая взяла бы на себя ответственность за развитие сельских территорий.

Участовавший в форуме в онлайн-формате министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин тут же откликнулся на это предложение: «Такой бизнес должен родиться в субъектах РФ, где есть необходимость развития сельских территорий. Минстрой России совместно с Минсельхозом взаимодействуют по этому вопросу, поэтому считаем, что необходимо ускорить работу с регионами. И те, кто готовы создавать организации сельского строительства в любой форме собственности, будут поддержаны».

Кроме того, министр отметил, что «выработка единой позиции в отношении развития российского стройкомплекса — наша общая задача, тем более сейчас, когда мы находимся на стадии завершения работы над отраслевой Стратегией развития. Та тема, которая рассматривается на форуме, имеет большое значение в условиях, когда мы кардинально меняем все подходы к строительству, совершенствуем законодательство в этой сфере».

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

Принятие каких нормативных документов, регламентирующих предоставление коммунальных услуг, поможет улучшить ситуацию в сфере ЖКХ? **с. 9**

КОРОТКО

МИНУС НДФЛ ЗАДНИМ ЧИСЛОМ

Президент России подписал закон, освобождающий семьи с двумя и более детьми от уплаты налога на доходы физлиц при продаже с 1 января 2021 года жилой недвижимости, находящейся в собственности менее пяти лет, в случае, если на полученные средства в течение календарного года будет приобретено другое жилье.

ДЕНЬГИ НА ДОРОГИ

Более 127 млрд рублей направит правительство на строительство скоростных автомобильных дорог федерального значения: трассы М-12 Москва — Нижний Новгород — Казань (строительство завершится в 2024 году) и двух дополнительных участков (и реконструкции еще одного) дороги М-4 Москва — Воронеж — Ростов-на-Дону — Краснодар — Новоросийск.

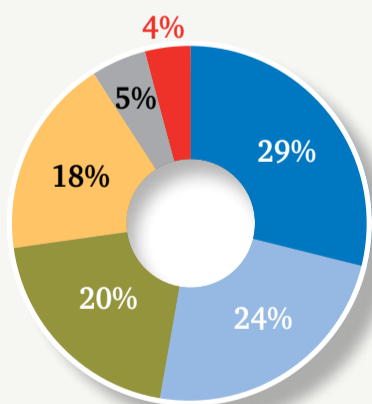
IN JOY!

На площадке Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) состоялось очное голосование членов жюри ежегодной федеральной премии JOY (Journalist of the Year) для журналистов и СМИ, освещающих тему недвижимости. Премия учреждена в 2011 году и проводится в одиннадцатый раз Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости REPA (Real Estate Professionals' Association). Официальное вручение премии в 24 номинациях состоится 7 декабря 2021 года.

БУДЕМ СТРОИТЬСЯ?

Большинство участников опроса «Стройгазеты» на сайте stroygaz.ru не планируют строить частный дом даже после расширения льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) либо из-за слишком низкой максимальной суммы ипотеки, либо просто потому, что считают, что в квартире жить лучше. Начать такое строительство готовы лишь около четверти респондентов, а у каждого пятого такой дом уже имеется.

Отразится ли расширение программы льготной ипотеки на ИЖС на вашем желании построить дом?



- Нет, потому что лучше жить в квартире
- Нет, так как сумма ипотеки слишком маленькая
- Нет, потому что уже есть свой дом
- Да, если ипотека будет распространяться на дом по индивидуальному проекту
- Нет, потому что в принципе этого и не планировал
- Да, если на время строительства не потребуется дополнительное обеспечение кредита

Источник: stroygaz.ru

Четкие ориентиры

Региональным чиновникам уточнили правила работы при расселении «аварийки»



Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой России опубликовал обновленные методические рекомендации, регулирующие порядок и правила, в соответствии с которыми власти субъектов РФ должны формировать адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Документ вводится в действие приказом № 817/пр за подписью министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, и в его тексте учтены нормативные и прочие изменения, вступившие в силу уже после того, как был опубликован предшествующий вариант рекомендаций.

В частности, в новом, 45-страничном тексте рассказывается об оптимальном порядке формирования программ переселения, которого должны придерживаться местные чиновники. А в нескольких приложениях к документу можно найти рекомендуемые профильным ведомством образцы форм, которые следует заполнять в регионах при формировании отчетов и планов работы. Эти образцы помогут властям лучше составить списки и графики с выбранными способами реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, уточнить, какими характеристиками обязаны обладать строящиеся и приобретаемые для граждан помещения, как должны выглядеть планы-графики реализации программ и реестры жилищного фонда и т.п. Рекомендации Минстроя России помогут чиновникам на местах четче формулировать планы предстоящей работы и определить набор необходимых мероприятий

по переселению граждан, они также содержат список показателей, с которыми властям надо сверяться при реализации региональных программ.

Уточнено, что в программу переселения рекомендуется включать аварийные дома блокированной застройки и объекты индивидуального жилищного строительства (при условии, что их расселение осуществляется без участия средств Фонда ЖКХ). Субъекты должны указывать четкие сроки переселения по каждому конкретному дому. Минимальный размер каждого этапа программы предложено определять на основании постановления правительства РФ № 278, регулирующего предоставление имущественных взносов на эти цели Фонду ЖКХ и размеры федеральной поддержки субъектам.

Органам местного самоуправления рекомендуется провести предварительную работу по выявлению собственников, которые помимо аварийного жилья в МКД имеют и иные пригодные для проживания помещения. А в случае, если размер помещения за изымаемое жилое помещение окажется ниже стоимости планируемого к предоставлению жилья, то местные власти должны рассказать гражданам, сколько им придется доплатить за будущие метры, и разъяснить, по каким правилам высчитывается эта сумма. Расширена и зона ответственности муниципальных властей. Им рекомендовано оценить на ближайшие три года вперед самые экономически выгодные способы расселения «аварийки» на своих территориях и затем направить такие предложения в вышестоящие органы субъектов.

Теплое партнерство

В Ростовской области бум концессионных соглашений

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Как сообщили «Стройгазете» в министерстве ЖКХ Ростовской области, до конца текущего года в регионе планируется заключить сразу два концессионных соглашения в отношении отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения в городе Новочеркасске и на территории Октябрьского района (Алексеевское, Артемовское, Бессергеновское, Коммунарское, Краснокутское, Черчикское, Мокроловское, Персиановское, Красюковское сельские поселения). Общий объем инвестиций по первому проекту составляет свыше 1 млрд рублей, а по второму — 122,6 млн.

При этом уже в I квартале 2022 года по ряду поселений все того же Октябрьского района области планируется заключить дополнительное концессионное соглашение в сфере теплоснабжения на сумму почти 37 млн руб-

Кстати

■ На днях ООО «Распределенная генерация Шахты» и администрация города заключили двухлетнее концессионное соглашение, в рамках которого предполагается построить восемь и реконструировать 27 котельных, а также выполнить капитальный ремонт 12 км тепловых сетей. Общий объем инвестиций в шахтинскую концессию оценивается в 1 млрд рублей.

лей. «Партнерское обновление» ждет в следующем году и тепловые объекты Новошахтинска. Общий объем инвестиций концессионеров оценивается в более 667 млн рублей.

Как уверяют ростовские власти, в результате реализации таких соглашений будет снижена аварийность на объектах коммунальной инфраструктуры региона, их износ, уменьшатся затраты на устранение аварийных ситуаций и плановый ремонт, эксплуатационные расходы предприятий, а главное — сократится дефицит производительности/пропускной способности таких объектов.

Прощаемся по-фински?

YIT задумался об уходе из России

Светлана СМЕРНОВА

Совет директоров финского девелоперского концерна YIT принял решение пересмотреть стратегические возможности компании относительно деятельности в России, не исключив продажу бизнеса и уход из страны. Сделать это компания может для обеспечения лучших возможностей по увеличению капитализации YIT. «Высвобожденный из РФ капитал мог бы быть в первую очередь использован для увеличения объемов жилищного строительства в быстрорастущих городах Финляндии, Польши, Чехии и Словакии», — говорится в официальном сообщении застройщика.

Как сообщил «Стройгазете» руководитель сегмента «Жилищное строительство, Россия» ЮИТ Теему Хелпполайн (Teemu Helppolainen), концерн действительно намерен рассмотреть различные стратегические альтернативы в отношении деятельности в нашей стране. «Одним из вариантов является продажа бизнеса. Однако какие-либо официальные решения, помимо объявленного пересмотра стратегических альтернатив в отношении деятельности в России, не были приняты концерном. Пока стратегия пересматривается, мы планируем продолжать деятельность в обычном режиме и не уходим с российского рынка», — подчеркнул он.

Однако, как пишут «Ведомости» со ссылкой на два источника, имеющих отношение к потенциальной сделке, переговоры о покупке российского бизнеса (девелоперских проектов в ряде субъектов РФ общей площадью около 500 тыс. квадратных метров) у финского холдинга уже ведутся. Называется и имя покупателя — компания GlogaX. Комментировать эту новость они отказались, но не стали и отрицать самого факта ведения переговоров. По оценке управляющего партнера платформы Dombook и председателя совета директоров компании «Бест-новострой» Ирины Доброхотовой, YIT сможет выручить за свой портфель примерно 7 млрд рублей.

В свою очередь участники рынка уже сожалеют о возможном решении YIT уйти из России. По словам генерального директора VALO Service Константина Сторожева, финский девелопер имел свою нишу, а основным его плюсом было использование финских технологий и материалов. Коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софонов также отмечает большое влияние финского застройщика на российский девелоперский продукт. По его словам, наши строители не только позаимствовали у YIT такие понятия, как «европланировка», «белая отделка» и «кладовые помещения», но и пошли дальше в развитии качества жилого строительства.

Справочно

■ YIT — финский строительный холдинг, в России присутствует с 1961 года. Выручка по итогам 2020 года превысила 3 млрд евро. В портфеле компании девелоперские проекты в Санкт-Петербурге, Московской области, Казани, Екатеринбурге и Тюмени.



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK, TG и FB)

НОВОСТИ



Основной игрок

НОСТРОЙ вошел в десятку самых влиятельных отраслевых ассоциаций

Сергей ВЕРШИНИН

Вышел в свет второй выпуск исследования отраслевых ассоциаций и деловых объединений России «Ландшафт влияния» за три квартала 2021 года, подготовленный комитетом по Public Affairs Российской ассоциации по связям с общественностью совместно с аналитическим департаментом КРОС. Согласно исследованию, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) вошло в топ-10 наиболее влиятельных отечествен-

ных отраслевых ассоциаций и деловых объединений, а президент НОСТРОЙ Антон Глушков занял девятое место в рейтинге упоминания руководителей объединений в деловых медиа.

Исследование, на которое ссылается пресс-служба НОСТРОЙ, включает верифицированный реестр топ-300 действующих ассоциаций и деловых объединений, отражающий самых влиятельных игроков в 39 отраслях отечественной экономики (строительство, недвижимость, финансовые

услуги, электроэнергетика, оптовая и розничная торговля, туризм и т.д.). Экспертный анализ отраслевого ландшафта позволил выявить активные объединения и создать достоверный реестр действующих организаций в соответствии с их коммуникационной активностью в публичном поле.

В рейтинге отраслей по суммарной коммуникационной активности ассоциаций и бизнес-объединений среди организаций строительной отрасли и их руководителей НОСТРОЙ и глава нацобъединения Антон Глушков заняли первые места. Среди отраслевых и бизнес-объединений, представленных в ведущих федеральных СМИ, работающих с широкой аудиторией, НОСТРОЙ занял пятое место, а среди представленных в ведущих региональных СМИ, — седьмое. В рейтинге организаций, которые представлены в масс-медиа, работающих с деловой тематикой, Национальное объединение строителей заняло 15-ю строчку.

Как отмечает исследование, 9 месяцев 2021 года показали, что у ассоциаций есть две эффективные стратегии коммуникаций для защиты отраслевых интересов. Первая — не дожидаясь негативных сигналов со стороны регуляторов, формировать собственную информационную повестку. Вторая — активный диалог с регуляторами, позволяющий выработать решения, нужные исполнительной власти и защищающие интересы отрасли, которую представляет ассоциация.

Исследование также показало: ключевой аспект работы объединения и ассоциации — не просто готовность быть рупором отрасли, а способность создавать информационные поводы и аналитику в защиту своей публичной и непубличной позиции, вести активную работу по продвижению отраслевой повестки среди граждан.

Отрасли — пятилетку

Владимирский стройкомплекс получит долгосрочный план развития

Евгений ТОРГАШОВ

Временно исполняющий обязанности губернатора Владимирской области Александр Авдеев предложил главам районов провести тщательную — при этом в короткие сроки (2-3 недели) — ревизию строительного сектора экономики. Инспекция должна коснуться выданных разрешений на строительство, градостроительных планов земельных участков и генпланов городов. Целью этой работы объявлена разработка долгосрочного плана развития строительной отрасли региона.

«Муниципалитетами также будут учитываться текущее состояние экономики и инфраструктуры каждого района, покупательная способность населения, — добавил врио главы региона. — В итоге должен появиться рабочий программный документ, в котором в том числе будет учтено создание жилищной инфраструктуры. Таким образом, владимирская стройотрасль обретет долгосрочную стратегию развития минимум на пятилетний период».

По словам Александра Авдеева, во всех муниципальных образованиях необходимо активизировать работу по вводу жилья: «Это ускорит ликвидацию ветхих и аварийных домов, продвижение в очереди граждан, претендующих на получение жилья, позволит усилить поддержку многодетных семей и детей-сирот в жилищном вопросе, а также благотворно скажется на развитии инфраструктуры микрорайонов». По мнению врио губернатора, добиться решения этих задач можно, вводя в год не менее 1 квадратного метра жилья на каждого жителя области.

Неподъемные памятники

Программа обновления лифтов «буксует» в домах ОКН

Сергей ВЕРШИНИН

Проблемам, возникающим при модернизации и замене лифтов и лифтового оборудования при капитальном ремонте многоквартирных домов (МКД) — объектов культурного наследия (ОКН), был посвящен экспертный круглый стол, организованный на этой неделе Комитетом СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению.

По мнению заместителя председателя Комитета Дмитрия Кузьмина, вопрос своевременной замены и модернизации лифтов и лифтового оборудования в жилищном фонде напрямую касается безопасности и комфортности проживания граждан в МКД. Вместе с тем, как заявил участник заседания, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Аркадий Чернецкий, «замена лифтов в таких объектах происходит очень сложно. Дома-памятники в большинстве случаев имеют высокий уровень износа, в них живут люди. Для обеспечения безопасного проживания в таких домах и нахождения рядом с ними необходимо в кратчайшие сроки решить вопрос по упрощению механизма их ремонта в рамках региональных программ капремонта общедомового имущества». По его словам, по поводу указанной проблемы Свердловская область неоднократно обра-



АРКАДИЙ ЧЕРНЕЦКИЙ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):

«Требования к выполнению ремонтных работ

в отношении МКД-ОКН установлены федеральным законом № 73-ФЗ: ремонт дома-памятника включает в себя в том числе научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, а также получение заданий и разрешений на выполнение работ, прохождение ряда согласований, что влечет за собой не только увеличение сроков производства работ, но и значительное их удорожание»

щалась в федеральные органы государственной власти, однако вопрос не решен. Эксперт заострил внимание руководителей профильных министерств и ведомств на необходимости решения данной проблемы при реализации программы замены лифтов. «Нужно устранить излишние административные барьеры при ремонте домов-памятников и оптимизировать требования к сохранению ОКН, предъявляемые к собственникам, пользователям и арендаторам таких объектов», — считает Аркадий Чернецкий.

Кстати

■ В круглом столе в СФ РФ помимо сенаторов также приняли участие заместитель главы Минстроя России Светлана Иванова, заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, представитель Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк, управляющий директор финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Дмитрий Дубенецкий.

СРОЧНО В НОМЕР

На этой неделе президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков принял онлайн-участие в конференции «Строительный комплекс Сибирского федерального округа: проблемы и перспективы развития», где высказался по широкому кругу тем, затрагивающих всю российскую стройотрасль. В частности:

«Расчетные зарплаты необходимо приводить к фактическим»

Президент НОСТРОЙ обратил внимание собравшихся на мероприятии в Иркутске, что дефицит рабочих кадров на сибирских стройках привел к серьезному росту заработных плат. «Оплата труда рабочих строителей по Иркутской области, на наш взгляд, соответствует рыночной и составляет 55 770 рублей, — отметил он. — Но мы понимаем, что нехватка мигрантов на строительных площадках и, в принципе, нехватка рабочих кадров в Сибири приводит к тому, что уровень зарплат специалистов стройотрасли очень сильно подрос». Вместе с тем пересмотр зарплат надо вести и дальше. «Пилотами в этом вопросе выступили Кемеровская и Новосибирская области, — добавил Антон Глушков. — Такую практику мы запланировали в 2022 году еще в 9 субъектах РФ. Эту работу нужно продолжать и приводить расчетные заработные платы к фактическим».

«Механизм пересмотра сметной стоимости показал свою эффективность»

Такой вывод глава профсообщества сделал на основании данных Главгосэкспертизы России, согласно которым на сегодняшний день в ведомство поступило 279 заявок на увеличение сметной стоимости строительства, и по 60 из них уже получены положительные заключения. Органы экспертизы СФО успели принять положительные решения по 25 местным заявкам.

Также президент НОСТРОЙ напомнил, что пересчет твердой цены контракта в результате конкурсных процедур по 44-ФЗ стал возможен благодаря постановлению правительства РФ № 1315 от 9 августа 2021 года и приказу Минстроя России № 500/пр. А разработанная на их основе методика определила алгоритм дальнейших действий строителей. При этом постановление № 1315 требует утверждения локальных нормативных актов. «И в целом в России 78 из 85 субъектов такие документы уже приняли», — сообщил Антон Глушков.

«НОСТРОЙ предлагает продлить действие документа по капремонту МКД еще на год»

«Постановление правительства № 1667, предусматривающее изменение до 25% цены контракта по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД), заканчивается в этом году. Мы вышли с инициативой о продлении действия данного постановления на 2022 год», — заявил на конференции Антон Глушков, уточнив, что большинство регионов России самостоятельно определяют с методологией пересмотра стоимости контрактов на капремонт.

Со своей стороны, нацобъединение подготовило необходимую методологическую базу. «Мы приняли решение, что НОСТРОЙ разрабатывает типовой порядок, и 8 декабря мы планируем его обсудить на Общественном совете Минстроя России. После обсуждения и утверждения мы разместим его на сайте и отправим в каждый субъект РФ в качестве базы, на которую можно равняться и на ее основе разрабатывать свои подзаконные документы», — добавил президент НОСТРОЙ.

ФОРУМ

Построй свой дом



ТПП РФ

АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ
(НОСТРОЙ):



«Сейчас развитие ИЖС зависит от воли властей субъекта РФ. Изменения ситуации можно добиться при формировании банка земельных участков, размещения в открытом доступе интерактивных карт, чтобы каждый гражданин мог выбрать участок в зависимости от своих предпочтений. Еще одним важным аспектом является стоимость земли. Нужно расширять процедуры предоставления участков для ИЖС на льготных условиях. В зависимости от ликвидности цена приобретаемого участка для граждан должна составлять от 5% до 20% от ее кадастровой стоимости. Для максимального вовлечения земель следует разрешить строительство частных домов на землях любых категорий (за исключением особо охраняемых и т.п.), но при этом комплексно развивать эти территории»

с.1

В свою очередь, приветствуя участников форума «Малозэтажная Россия», глава ТПП РФ Сергей Катярин подчеркнул, что с начала 2021 года ИЖС в России опережает возведение многоквартирных домов (МКД). «На 1 ноября ввод жилья в стране составил 72,5 млн квадратных метров, что на 31,9% выше прошлогодних результатов. Из них на долю МКД приходится 31,8 млн «квадратов» (+22,6% к 10 месяцам 2020 года), а населением построено 40,7 млн, что на 40,1% больше, чем годом ранее».

Выступавшие следом другие ключевые докладчики мероприятия — первый вице-президент РСС Владимир Дедюхин, председатель комиссии по кадрам Общественного совета при Минстрое России Олег Бетин и генеральный директор НИЦ «Строительство» Виталий Крючков — затрагивали различные аспекты ИЖС, но большей частью говорили о трудностях, с которыми сталкиваются строители на подобных объектах. Не все участники форума были согласны друг с другом в обсуждении актуальной проблематики сегмента, но оказались единодушны в мнении, что эти сложные вопросы требуют незамедлительного разрешения. «Ковать железо пока горячо!» — этот лозунг стал лейтмотивом всех дискуссий. Действительно, терять темп в момент, когда ИЖС набрало ход и «грозит» стать драйвером развития жилищного строительства в стране, было бы неразумно.

С проблем ИЖС начал свой доклад и президент НОСТРОЙ Антон Глушков: «Я бы выделил в этой теме три блока проблем, которые, на мой взгляд, нуждаются в скорейшем административном урегулировании, потому что без этого говорить о качественном комфортном жилье при реализации проектов ИЖС не приходится».

Чтобы описать первый блок проблем — земельный, — глава нацобъединения строителей обратился к практике Белгородской области, где, по его мнению, был реализован правильный подход с точки зрения выделения земельных участков под ИЖС. «В регионе работает электронный портал, где каждый гражданин, который хочет построить себе дом, может зайти на электронную карту и в зависимости от своих предпочтений выбрать себе участок, уже снабженный ПЗЗ, соответствующий генплану и схеме территориального планирования, с развитой социальной инфраструктурой. Это именно та практика, ко-

торая должна быть формализована и применена на территории всей страны», — уверен Антон Глушков, поясняя, что сейчас развитие ИЖС на каждой конкретной территории зависит от воли первого лица региона.

«Второй блок вопросов — это инженерная инфраструктура, — продолжил президент НОСТРОЙ. — Единственный вариант здесь — установление выровненного платежа в рамках субъекта РФ, когда каждый приобретаемый участок будет гарантированно присоединен к инженерным сетям по понятной фиксированной цене. Как этого добиться? Опять пригодится белгородский опыт, где в рамках созданной ипотечной корпорации (оператор ИЖС) средства, получаемые от продажи участков, тратят на инженерную подготовку».

Остановившись на последнем аспекте (доступности ИЖС), Антон Глушков призвал к формированию каталогов экономически эффективных проектов: «Надо прекращать эту анархию, когда каждый сам себе архитектор, придумывает свою оригинальную конструкцию, которая не всегда правильная, дешевая, безопасная и ликвидная». Со своей стороны, НОСТРОЙ уже договорился с Союзом архитекторов России о проведении соответствующего конкурса проектов, которыми потом мог бы воспользоваться любой россиянин.

Более подробно глава нацобъединения остановился на проблеме кредитования ИЖС. «Пока по закону для этого фактически возможен только один вариант — через комплексное жилищное строительство с привлечением профессиональных застройщиков, — уточнил Антон Глушков. — Это все здорово, но это всего лишь один механизм, и по факту самый дорогой из возможных. А есть и другой, когда гражданин сам становится застройщиком и нанимает профессионала (в нашем предложении это должен быть член отраслевой саморегулируемой организации), который гарантирует качество строительства. Напомню, 91% членов НОСТРОЙ — субъекты малого предпринимательства. Было бы очень интересно, чтобы этот рынок был формализован. Сейчас часть банков уже пошла по этому пути, выдавая кредиты в том случае, если подрядная организация, которую нанимает физическое лицо, акцептовано или аккредитовано банком. Это шаг, я считаю, в правильном направлении, потому что означает, что подрядчик гарантирует качество, отвечает финансово. И это доступнее по цене».

Кстати

О том, как строить ИЖС качественно, красиво и так, чтобы окружающее пространство было максимально комфортным и безопасным, рассуждали участники трех круглых тематических столов, состоявшихся в первый день форума «Малозэтажная Россия 2021».

Так, на одном под названием «Региональный опыт застройщиков малозэтажного домостроения и ИЖС» своим видением и реализованными проектами поделились строители из провинции. К примеру, Владислав Копица, генеральный директор компании Open Village, представил одноименный подмосковный проект, идею которого он «подсмотрел» в Финляндии. Такую «открытую деревню» может посетить любой желающий с целью увидеть воочию, ознакомиться с конкретными архитектурными решениями, характеристиками построенного жилья, «пощупать» материалы, после чего можно прямо на месте заключить договор на строительство понравившегося проекта на своем участке.

На другом круглом столе — «Развитие инфраструктуры и создание комфортной среды при разработке программ комплексного развития территорий (КРТ)» — заместитель председателя комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Светлана Разворотнева отметила, что раздел ИЖС в Стратегии развития строительной отрасли благодаря усилиям профсообщества прописан очень хорошо. «Мы видим в документе массу положительных инициатив, которые надо обязательно разворачивать в виде нормативных актов, для поддержки ИЖС, — считает депутат. — Осталось определить, какие первоочередные поправки в законодательство необходимы, чтобы воплотить все благие намерения, прописанные в Стратегии». Очень содержательным стало выступление вице-губернатора Вологодской области Виталия Тушинова, рассказавшего о том, что малые поселения в его регионе не всегда имеют возможность подготовить пакет документов по территориальному планированию, поэтому региональные власти взяли это на себя. Есть проблема и с реализацией проектов КРТ, когда невозможно подготовить документы для ИЖС, если на территории нет хотя бы одного МКД. «Поэтому мы вынуждены строить один многоквартирник, и только после этого заводим историю про КРТ. Мне кажется, это несколько нелепо. Но закон есть закон. Поэтому мы ищем инвестора, готового построить в нужном месте трехэтажный дом», — подытожил чиновник.

На третьем круглом столе — «Вопросы безопасности при малозэтажном домостроении» — ожидаемо говорили о пожарной безопасности при строительстве объектов ИЖС, об использовании пожаробезопасных антикоррозийных покрытий и красок для строительных конструкций, а также пожаробезопасных герметиков. Хотелось отметить, что, несмотря на узость отдельных тем, мелочей в строительстве не бывает. Поэтому все интересные предложения и пожелания войдут в резолюцию по итогам форума.



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOX

с.1 В ловушке военной тайны

В седьмой подзоне не должны быть превышены пределы авиационного шума, электромагнитного излучения и пр. «Вот только пока что, по факту, в большинстве субъектов РФ приаэродромные территории так и не установлены», — констатировала ведущий юрист Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Мария Митяшина.

Поэтому при планировании строительства застройщикам сегодня по-прежнему следует ориентироваться на переходные положения 135-ФЗ, в соответствии с которыми для аэродромов экспериментальной авиации согласование строительства осуществляет организация, эксплуатирующая аэродром, для госавиации — организация, в ведении которой аэродром находится, для аэродромов гражданской авиации — Росавиация. При этом в каждом из трех случаев базовым условием, без которого согласование не получить, является наличие положительного заключения Роспотребнадзора. Указанные согласования необходимы, когда планируется строительство в пределах ПАТ, внесенной в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) до 1 января 2016 года. Если в ГКН сведения о территории отсутствуют, но строительство планируется в границах полос воздушных подходов аэродромов или в границах санитарно-защитных зон, указанных в картах-схемах, размещаемых ныне на официальных сайтах уполномоченных органов, согласование тоже необходимо.

«Проблемы при согласовании строительства возникают, прежде всего, когда вопрос касается аэродромов государственной (преимущественно военной) авиации, и, похоже, эти проблемы при подготовке 135-ФЗ вообще не учитывались», — отмечает Мария Митяшина. Причина в том, что практически вся ключевая информация, необходимая для регламентирования строительства в ПАТ военных аэродромов, — от установления границ полос воздушных подходов до ограничений по высоте возможных объектов, от интенсивности полетов до летных характеристик воздушных судов — является гостайной. В дополнение к этому получить положительное заключение Роспотребнадзора по ПАТ госавиации также практически невозможно, поскольку ведомство само попадает в «ловушку военной тайны»: для подготовки заключения Роспотребнадзору нужно провести замеры уровня шума, загрязненности атмосферы, электромагнитного излучения, но из-за режима секретности сделать это нельзя. Возникает замкнутый круг, выход из которого только один — отказ в согласовании строительства.

Седьмая подзона вам в уши

Координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в Сибирском федеральном округе (СФО), президент Союза строителей Новосибирской области Максим Федорченко отметил, что во многих регионах из-за новых «приаэродромных» ограничений останавливаются стройки даже сейчас, в переходном периоде, до полного введения в действие федерального закона 135-ФЗ.

Наиболее острый узел вопросов касается седьмой подзоны ПАТ. Это, повторимся, единственная подзона, не связанная с обеспечением авиационной безопасности и призванная гарантировать выполнение санитарных норм. По сведениям Максима Федорченко, к настоящему времени Роспотребнадзор разработана методика расчета седьмой подзоны, но она носит рекомендательный характер и действует только для гражданских аэродромов. При этом из 425 российских аэродромов 170 являются чисто гражданскими, 122 — чисто военными, 125 — аэродромами совместного базирования (то есть тоже «с военной составляющей»), 8 — экспериментальными. «Например, у нас в регионе все аэродромы — совместного базирования, то есть фактически они военные, и на них методика Роспотребнадзора не распространяется», — обрисовал местную специфику эксперт.

В седьмой подзоне ПАТ главным контролируемым фактором выступает уровень шума.



Попали в ПАТ

К сожалению, законодатель чересчур щепетильно отнесся к обеспечению комфорта жителей, выставив избыточные требования к шумозащите: не выше 45 дБ в ночное время. «Причем данный уровень не должен быть превышен не только внутри квартир, но и на придомовых площадках. Если превышение — строить нельзя, либо добиваться нужного уровня тишины путем специальных шумозащитных мероприятий. Но как, например, защитить открытое пространство двора от звука летящих самолетов? Это невозможно, — сетует Максим Федорченко. — Между тем, реальный шум в седьмых подзонах не так уж велик, и по факту вряд ли от него действительно нужно «защищаться». У нас в зоне Ипподромской автомагистрали шум в два раза выше 45 дБ, и никто не запрещает там стройки. А в седьмых подзонах ПАТ собираются запрещать!»

Зачем бизнесу лишние проблемы?

В свою очередь, вице-мэр Новосибирска, начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев разделил обеспокоенность застройщиков по поводу правового коллапса, резко тормозящего строительство на неоправданно разрастающихся ПАТ, и призвал относиться к решению данной проблемы как можно более практично. Ближайшим шагом на этом пути, с его точки зрения, могло бы стать совместное решение региональной и муниципальной властей о том, что проектируемые в границах ПАТ объекты, не выходящие по высоте за габариты уже существующей вокруг застройки, не нуждаются в сложных процедурах согласования с операторами аэродромов.

«Это предложение исходит из простого постулата, что уже существующая эксплуатируемая застройка — легитимна, и сносить ее никто не собирается, — пояснил вице-мэр.



МАКСИМ ФЕДОРЧЕНКО, КООРДИНАТОР НОСТРОЙ В СФО, ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ:

«Нужно разрабатывать новую систему регулирования строительства на ПАТ — разумеется, с учетом интересов граждан, обеспечения безопасности авиасообщений, но и с учетом того, что нам нужно развивать жилищное строительство, выполнять национальные проекты»

— Зачем, например, малому предпринимателю, который собрался построить совсем небольшой объект, погружаться в согласования с тем же аэропортом Толмачево, когда заведомо известно, что этот объект никакой опасности для авиации не представляет, ведь его окружают более крупные действующие сооружения? А то получается, что власти не сумели между собой договориться, и поэтому у бизнеса — лишние проблемы».

Поддерживает опасения строителей в вопросе пресловутых шумовых ограничений и член комитета по строительству «Деловой России» Денис Воронов: «45 децибел — избыточная ночная норма, к которой трудно будет приблизиться всей России. Для понимания: 45 децибел — это шум листвы в тихом парке! К примеру, на шумовой карте Москвы видно, что этому нормативу не отвечают даже внутриквартальные территории в элитном центре нашей столицы. И город Чикаго, на территории которого эти требования тоже не соблюдаются, вполне

спокойно живет с двумя аэропортами на своей территории и развивается».

По оценке Дениса Воронова, в сложившихся условиях большинство регионов вынуждено саботировать избыточные, неоправданные требования по шумовой защите тех формально «приаэродромных» территорий, которые входят в седьмую подзону: они попросту не ставят эти территории на кадастровый учет, как бы замораживая их «переходный» статус на неопределенное время. Это вынужденный ход, призванный предотвратить массовые остановки строек, и в Иркутске идут на подобный шаг не от хорошей жизни. «В силу специфики расположения наших аэродромов под фактический запрет строительства и реконструкции подпадет основная часть Иркутской агломерации с населением около миллиона человек, причем речь идет не только о строительстве многоэтажного жилья, но и о школах, детсадах», — уточнил Денис Воронов.

Вслед за Максимом Федорченко Денис Воронов уверен: действие 135-ФЗ в его существующей редакции необходимо прекратить. «Почему прокуратура, запрещая строительство нового жилья на территориях седьмых подзон, никак не пытается защитить от шума тех людей, которые уже давно, многие десятилетия, живут на этих территориях? Совершенно очевидно: седьмая подзона ПАТ в нынешней редакции законодательства не оправдывает своего предназначения, она лишь омертвляет развитие городов. У нас уже практически готовы предложения по изменению законодательства. Необходимо вернуться к нормам до 2017 года», — заявил представитель «Деловой России».

В ходе обсуждений застройщики единодушно выразили уверенность: связанные с введением 135-ФЗ процедуры громоздки, избыточны и никому, по большому счету, не нужны — и проголосовали за их упрощение всеми возможными способами и инструментами — и на уровне решений местных властей, и на уровне изменений федерального законодательства.

Как «Авиатор» у аэродрома не прижился

Год назад «Стройгазета» (№ 45 от 13 ноября 2020 года) уже рассказывала об истории борьбы девелоперской компании «Брусника. Сибкадемстрой» за легитимность строительства жилого комплекса «Авиатор» в границах ПАТ аэродрома «Гвардейский» — проекта, вписанного в старую застройку, которой уже более 50 лет, — с многоквартирными домами, детсадами и школами. «Сначала муниципалитет выдал нам разрешение на строительство, а после того как стройка развернулась, мэрия получила иск от прокуратуры, предписывающий «в интересах неопределенной группы лиц» отозвать разрешение в связи с нарушением нормативов по шумозащите», — напомнила «СГ» суть проблемы руководитель подразделения правовой поддержки «Брусника. Сибкадемстрой» Ирина Головкина. В 2020 году развернулись судебные тяжбы. Примечательно, что и суд первой инстанции, и суд второй инстанции встали на сторону муниципалитета и застройщика. Но прокуратура не сдалась, и с ее подачи — после рассмотрения кассационным судом — дело вернулось в суд первой инстанции. «Наши доводы о том, что здесь уже полвека живут люди, и никто не собрался встать на защиту их прав на «бесшумную» среду, действия не возымели, — отметила Ирина Головкина. — Между тем, если прокуратура в итоге выиграет, будет создан весьма опасный прецедент. Помимо того, что «в интересах неопределенного круга лиц» останутся без квартир вполне определенные 350 дольщиков «Авиатора», дальше по цепочке могут пойти столь же «успешные» иски прокуратуры и по объектам других застройщиков. Возникает риск остановки строек на огромной территории».

ТЕХНОЛОГИИ



ТИМ — шире шаг!



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

У технологичных строителей появилась профессиональная площадка для обмена опытом и поиска прорывных решений

Владимир ТЕН

На днях в НИУ МГСУ по инициативе Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) при поддержке Минстроя России и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) прошло мероприятие, которое, без сомнения, привлекло к себе повышенное внимание профсообщества. В Первом объединенном евразийском конгрессе «ТИМ-сообщество 2021. Люди. Технологии. Процессы» очно приняли участие более 350 человек, и еще почти 2000 присоединились в онлайн-режиме. Но в его экспертизе и выводах заинтересованы практически все российские строители.

Конгресс имеет значение

К участникам события обратился вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, отметивший, что сейчас строительная отрасль находится на важном этапе: разработана и обсуждается профильная Стратегия развития до 2030 года, в основу которой лягут решения, необходимые для достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». Конгресс, на который собрались представители власти из разных регионов, отраслевые специалисты, бизнесмены от стройки, разработчики соответствующего программного обеспечения (ПО), вузовские преподаватели профильных дисциплин, даст, как сказал зампред правительства, «...возможность провести мозговой штурм для определения механизмов наиболее эффективного внедрения технологий информационного моделирования (ТИМ) в стройку. Его результаты могут быть учтены при формировании соответствующих положений Стратегии». По словам Марата Хуснулина, «цифровизация строительной отрасли — залог ее развития в современных реалиях: без новых технологий невозможно быстро управлять объектами и координировать работу, оказывать услуги и получать обратную связь. Мы сегодня готовим нормативную базу для масштабного

Кстати

■ За месяц до завершения «бесцифрового» строительства в стране российская строительная отрасль получила дорожную карту, которая содержит комплекс мероприятий, позволяющих приступить к переходу на ТИМ. Документом предполагается создание рабочей группы по реализации постановления правительства РФ № 331, формирование региональных планов по его исполнению, проведение анализа программного обеспечения (в том числе отечественного), доступного для формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства. До конца 2021 года будут разработаны и утверждены регламенты взаимодействия участников, осуществляющих ведение информационной модели на всех этапах жизненного цикла объекта, таких как инженерные изыскания, проектирование, строительство, реконструкция, капремонт, эксплуатация и осуществление сноса. Документ также содержит предложения по развитию нормативной и технической базы ТИМ, по подготовке соответствующих кадров. Среди исполнителей дорожной карты — Минстрой и Минцифры России, а также НОТИМ, «ДОМ.РФ», НОСТРОЙ и НОПРИЗ.

внедрения ТИМ и разрабатываем образовательные программы».

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин в своем приветственном слове подчеркнул, что сегодня экономика страны переживает цифровую трансформацию. «Активное использование ТИМ в строительстве и ЖКХ является важнейшим из индикаторов «цифровой» зрелости отрасли, залогом ее прозрачности и эффективности, — сказал министр. — Для обмена опытом, поиска решений и стройбизнесу, и власти необходима профессиональная площадка, которой по инициативе НОТИМ и стал проводимый в МГСУ конгресс».

Программа самого конгресса состояла из трех тематических блоков: «Люди», «Технологии», «Процессы», на которых выступили в общей сложности 60 спикеров, в том числе представители Минстроя России, «ДОМ.РФ», Главгосэкспертизы России, Росреестра и других. В этом свете отдельно можно отметить НОСТРОЙ, который принимает активнейшее и незаменимое участие в процессе внедрения ТИМ в повседневную практику российского строительства, о чем свидетельствует хотя бы тот факт, что представители нацобъединения участвовали во всех сессиях мероприятия.

Кроме того, в рамках конгресса была оформлена выставочная зона, где были продемонстрированы продукты и разработ-

ки в области цифровых технологий. Свои экспозиции представили Schneider Electric, Росстройинвест, Гипрогорпроект, Группа «Эталон», НАНОСОФТ, Capital Group, Общественный совет по развитию саморегулирования. Как объявили организаторы мероприятия, все предложения и наработки, представленные участниками конгресса, будут аккумулированы и открыто размещены на ресурсах НОТИМ.

О кадрах замолвите...

Отдельно стоит рассказать о ключевом треке мероприятия «Люди», полностью посвященного самой актуальной теме — «Подготовка кадров в сфере ТИМ. Новые возможности для рынка труда». В его рамках выступили 13 докладчиков. Практически в каждом выступлении затрагивалась проблема нехватки квалифицированных ТИМ-специалистов, поэтому неспроста конгресс проводился на площадке МГСУ. Ректор вуза Павел Акимов в своем выступлении детально рассказал, как университет намерен действовать в сфере подготовки специалистов, владеющих навыками информационного моделирования. К слову, в одном из интервью для «Стройгазеты» он счел интересной идею о том, чтобы обучение основам ТИМ стало обязательным для всех студентов строительных вузов. На сегодняшний день в МГСУ уже заработали программы дополнительного профессио-



АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ
(НОСТРОЙ):

«Нам всем еще предстоит проверить ТИМ как эффективную систему, которая позволяет экономить средства, снизить расходы на проектирование, строительство. Пока все, в первую очередь, видят затратную часть — на обучение персонала, техническое перевооружение. А вот разобраться, какие же конкретные преимущества от ТИМ получает бизнес, и должна помочь работа конгресса»

нального образования. Следующим шагом в этом направлении стало создание Института цифрового моделирования в строительстве, сформировано несколько образовательных программ в сфере цифровизации строительства, и уже сегодня почти все студенты университета будут овладевать навыками ТИМ.

Вместе с тем, небезосновательно один из выступавших озвучил мысль о том, что программы подготовки студентов по использованию формата 2D устарели и их надо срочно менять на ТИМ. При этом решать данную проблему надо сразу по нескольким направлениям: вести подготовку соответствующих специалистов в вузах, осуществлять переподготовку кадров по схеме дополнительного образования, а также ввести временное смягчение формальных требований к компаниям и организациям по наличию в штате собственного ТИМ-персонала. Не помешает и изменение позиции Минобрнауки РФ в части расширения бюджетного финансирования для студентов этого профиля в строительных вузах.

К слову, бесплатно получить ТИМ-допобразование уже сейчас можно в Цифровой академии «ДОМ.РФ», готовящей к выпуску пятый поток — 600 специалистов. Также возможность бесплатного образования в сфере ТИМ предоставляют учебные вебинары Университета Минстроя России.

Государство сказало: «Надо!»

Время неумолимо, до наступления часа «X» осталось всего ничего: с 1 января 2022 года использование ТИМ в России для всех объектов капитального строительства с государственным участием станет обязательным (постановление правительства РФ № 331 от 5 марта 2021 года). Это требование коснется заказчиков, застройщиков, техзаказчиков и эксплуатирующих организаций, если средства выделены из бюджета страны. Для некоторых из них новая реальность — благо: они готовы и даже обладают конкурентными преимуществами. Для других, которых, к сожалению, большинство, начало следующего года — это «хроника объявленной смерти» Габриэля Гарсиа Маркеса. Но закон есть закон! При этом надо отдать должное власти, которая изо всех сил (и это не шутка!) старается подготовить стройкомплекс к цифровому переходу, разработав дорожную карту развития ТИМ в отрасли.

Вендор ответил: «Есть!»

Третья сторона процесса погружения российской стройки в ТИМ, наверно, в самом выгодном положении: востребованность в инструментах информационного моделирования с нового года резко возрастет. Можно, конечно, потирать руки в ожидании выросшей прибыли, но и здесь есть понимание того, что строительная отрасль будет тяжело входить в процесс. Вендоры тоже информированы о проблемах, присутствующих в отечественном стройкомплексе, и понимают, что объявленная цифровая трансформация гладкой не будет. Крупнейшие разработчики и поставщики ПО давно уже (зادолго до решения государства) занимаются подготовкой кадров для освоения ТИМ, пропагандой и распространением идеологии цифрового перехода.



МИХАИЛ КОРОБОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Время ESG

Российские девелоперы становятся гиперответственными

Оксана САМБОРСКАЯ

Москва стала лидером европейского рейтинга «Города будущего: индекс ESG-инноваций» в категории «Госуправление», а также заняла вторые места в номинациях «Социальный капитал в сфере ESG» и «Сообщество ESG-предпринимателей». В общем зачете российская столица оставила позади даже Париж, Берлин и Барселону. По словам мэра Москвы Сергея Собянина, в городе уже работает свыше 130 тыс. ESG-ориентированных организаций, и их число постоянно растет.

«Сознательность нашего бизнеса в отношении экологии, общества и корпоративного управления сегодня действительно увеличивается, — комментирует директор направления бизнес-аналитики и развития CBRE Клавдия Чистова. — Все больше компаний стремятся ассоциировать себя с ответственным бизнесом и следовать политике ESG». При этом, как уверяет эксперт, представители сферы недвижимости традиционно оказываются лидерами ESG-подхода, что объясняется экономическими факторами: здания строятся как минимум на несколько десятилетий, и их актуальность должна закладываться «с запасом».

Соответствие ESG-стандартам существенно повышает лояльность финансовых организаций. «Большинство крупнейших банков страны уже внедрили в кредитный процесс ESG-оценку компаний, в рамках которой будет происходить тестирование бизнес-заемщиков на соблюдение этого направления», — напоминает коммерческий директор группы компаний (ГК) Arrow Capital Мария Уварова. ESG-принципы являются для инвесторов триггерами принятия решений о вложении средств.

«Данные факторы стали фундаментальной составляющей наряду с традиционными экономико-финансовыми критериями, — добавляет исполнительный директор Radius Group Захар Вальков. — Так, по данным глобального анализа CBRE, следование принципам ESG приведет к тому, что низкоэффективные активы постепенно будут предлагаться со значительными скидками. Мы видим, что инвесторы стараются держать в активе «эффективные» и «зеленые» объекты. Компании с растущими показателями

соответствовать современным нормам, поэтому важно строить, основываясь на новейших технологиях, в том числе с учетом ESG-стандартов», — отмечает коммерческий директор компании «Ориентир» Александра Селезнева. В качестве примера Захар Вальков приводит свой флагманский проект — индустриальный парк «Южные Врата», где 100% складских площадей имеют «зеленую» сертификацию, а сам объект — это крупнейший «зеленый» индустриальный комплекс в России. «У нас есть программа развития, в которую заложены KPI компании по снижению энерго- и водопотребления, повышению энергоэффективности и снижению углеродного следа, — уточняет топ-менеджер Radius Group. — Мы делаем измерения потребления по различным видам использования, проводим обучающие мероприятия среди сотрудников и арендаторов с целью его сокращения. Кроме того, на территории предусмотрены сбор дождевой воды, очистка и повторное использование сточной воды, внедрены меры по стимулированию использования экологических видов транспорта, альтернативных по отношению к личному транспорту (есть велопарковки, планируется запуск шаттл-баса), около здания установлены зарядные станции для электрических автомобилей».

Большое внимание ESG уделяется и арендаторами с «мировыми именами». «Наша компания всегда двигалась в направлении «зеленых» технологий, — рассказывает генеральный директор KONE Россия Кеннет Линдгрэн (Kenneth Lindgren). — С этого года основной целью стало уменьшение ежегодных выбросов парниковых газов (в пересчете на CO2) и сокращение потребляемой энергии. Перед KONE стоит задача выйти в ноль по выбросу эквивалента углекислого газа к 2030 году».

ESG-повестка реализуется при строительстве делового квартала «Сколково Парк». В будущем проект готовится получить международные сертификаты, показывающие уровень комфорта и безопасности пребывания человека в здании. «Сейчас ведется работа над тем, чтобы разработать программу по стимулированию использования сервисов каршеринга и карпулинга, отказаться от использования изделий из пластика и обеспечить возможности для раздельного сбора мусора на территории квартала. Кроме того, для поддержания ментального и физического здоровья резидентов бизнес-парка планируется создать инфраструктуру, способствующую снижению нагрузки и расслаблению: тихие зоны, прогулочные тропинки в парке, пространство для занятий спортом и медитации», — делится планами проекта «Сколково Парк» директор по аренде Управления недвижимости компании Millhouse Елена Малиновская.

ESG-принципы реализуются и в жилом строительстве. В рамках развития ESG Группа «Самолет» оптимизировала строительные технологии и процессы, что способствовало существенному снижению потребления бетона и металла, имеющих высокий уровень углеродных выбросов. «Благодаря конструкторским инновациям мы используем на 25% меньше бетона и металла при строительстве, — рассказывает директор по работе с инвесторами Группы «Самолет» Валерия Кунгурцева. — Мы оптимально работаем с грунтом и используем его повторно, применяем вторично переработанное сырье и экологичные материалы».

Активно развивает ESG и Группа «ЛСР». В 2020 году в стройхолдинге был создан Комитет по устойчивому развитию при Совете директоров, который регулярно рассматривает вопросы ESG на высшем уровне. «А в марте 2021 года нас включили в ESG-рейтинг независимого европейского рейтингового агентства RAEX-Europe, — подчеркивают в пресс-службе «ЛСР». — Развитие ESG — долгосрочная стратегия, ведь это влияет не только на репутацию в текущем моменте, но и обеспечивает отложенный эффект: таким образом компания подготавливает плацдарм для своего ответственности будущему национальному регулированию и требованию фондовых бирж в области устойчивого развития».

Гордиев узел проблем

Сегодня перед строителями стоят новые вызовы, но и старые пока никто не отменял



Елена КИСЕЛЕВА, член координационного совета «Деловой России», омбудсмен по нацпроектам в сфере градостроительства в аппарате уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей

На площадке Общественной палаты (ОП) РФ прошел круглый стол на тему «Ключевые вопросы ежегодного доклада российского бизнес-омбудсмена президенту РФ по нацпроектам в сфере градостроительства», который я модерировала. Мне и моей команде очень важно было услышать профессиональное мнение экспертов, анализ сложившейся ситуации в стройбизнесе. Именно поэтому среди приглашенных были члены ОП РФ, представители бизнес-объединений, предпринимательского и научного сообществ, региональные застройщики.

Напомню, нынешним летом уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов представил Владимиру Путину доклад о проблемах российского бизнеса. Доклад этот был логически структурирован: проблемы были собраны в блоки по отраслям хозяйственной деятельности. Специфика доклада 2021 года — включение в него проблем, непосредственно влияющих на достижение национальных целей и исполнение нацпроектов. Мы подготовили свою часть применительно к главному для отрасли нацпроекту «Жилье и городская среда».

Большинство проблем, упомянутых в документе, сохраняют свою актуальность и сейчас, но острота их изменилась. На повестке — новые вызовы, препятствующие реализации целей, поставленных главой государства перед строителями. Это дефицит кадров на стройке, потребительский экстремизм со стороны покупателей жилья, дорожающие стройматериалы и т.д. Имея в виду все это, я и предложила в рамках круглого стола обсудить текущее состояние дел в строительной и смежных отраслях.

Для строителей важнейшая задача — обеспечение россиян качественным и доступным жильем, но комфортная жизнь невозможна без комплексного развития дорожной и социальной инфраструктур. При этом очень важно, чтобы строительство — и не только жилищное — в стране развивалось: застройщики могли зарабатывать, государство — получать налоги, а граждане — жить в удобном и современном жилье. О том, что для этого необходимо, как раз и говорили в ходе круглого стола директор по организационному развитию «Эталон Инвеста» и эксперт строительного комитета «Деловой России» Алексей Дыков, вице-президент по работе с органами власти и корпоративным отношениям группы компаний (ГК) «ПИК» Дмитрий Тимофеев, управляющий партнер ГК «ДА! Девелопмент» Денис Грось, ответственный секретарь думского экспертного совета по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства Светлана Бачурина, президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) Михаил Викторов и многие другие эксперты. Все они не только проанализировали сложившуюся в отрасли ситуацию, но и предложили свои варианты выхода из нее.

Со своей стороны, по итогам мероприятия хочу отметить, что для экономики нашей страны строительство является одним из основных драйверов роста. Именно поэтому реализации профильного для отрасли нацпроекта уделяется колоссальное внимание со стороны государства. Однако заявленные в нем высокие цели не могут быть достигнуты без внедрения полномасштабных мер поддержки отрасли, слаженной работы всех органов и ветвей власти.

К сожалению, сегодня мы наблюдаем существенное снижение объемов жилищного строительства, увеличение числа банкротств и уход с рынка застройщиков (прежде всего малых и средних), двукратный рост стоимости стройматериалов и оборудования, увеличение числа регионов страны, в которых жилищное строительство по новым правилам либо не осуществляется, либо представлено единичными проектами. А пандемия коронавируса только усугубляет эти негативные тенденции.

Тем не менее, мы совместно работаем над их преодолением и с оптимизмом смотрим в будущее.

ЖКХ



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Падение интереса

Для активного привлечения подрядчиков к работам в МКД потребуется принять ряд неотложных мер

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2021 году не состоялось больше половины конкурсов по отбору подрядных организаций для проведения капремонта в многоквартирных домах (МКД). Эксперты называют несколько основных факторов, приведших к этому. Как констатирует руководитель комиссии по вопросам ценообразования в строительстве Общественного совета при Минстрое, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, ситуация в сфере капремонта МКД остается сложной. Одной из ключевых проблем на сегодня является то, что многие подрядные организации не спешат заявляться на такие тендеры и конкурсы. «По 60% тендеров в этом году не удалось отобрать подрядчиков. На многие тендеры никто не подавал заявки», — сказал Антон Глушков. По его мнению, основной причиной такого нежелания является то, что регоператоры используют неудачную методику при расчете цены тендера. Прежде всего, они не учитывают резкого подорожания стройматериалов в этом году, а делают расчеты на основании цен прошлых периодов, в то время как цены на стройматериалы начали расти еще в прошлом году, а за 8 месяцев этого года выросли в среднем на 26%. Особенно взлетели цены на

металлоконструкции. Как результат — расходы подрядчиков в среднем увеличились на 20-25%, при том, что стоимость договоров осталась прежней. Поэтому неудивительно, что многие строительные фирмы не подают заявки на участие в тендерах на капремонт: им невыгодно работать себе в убыток.

В целом, многие эксперты отмечают, что заказчикам (рег-операторам капитального ремонта) при составлении технических заданий необходимо анализировать цены и делать прогнозы по рынку. Игнорирование торгов, по мнению экспертов, в сложившейся ситуации — наименее рискованный со стороны подрядчиков способ заставить госзаказчика пересмотреть смету и цену конкурса. В принципе, правительство уже сделало шаг к решению проблемы и выпустило постановление от 30 сентября 2021 года № 1667, которым разрешило регоператорам увеличивать стоимость договора до 25% от изначально заданной. Пока прошло слишком мало времени, чтобы оценить, как заложенные в этом документе меры смогли простимулировать активность подрядчиков.

Вместе с тем, профильные эксперты Общероссийского народного фронта напоминают, что, во-первых, существенным ограничением для развития рынка подрядных организаций в сфере капремонта являются недостаточные размеры взносов, устанавливаемые в регионах. А во-вторых, на ситуацию вокруг тендеров оказывает влияние в целом степень развития рынка подрядных строительных организаций в том или ином регионе. А его зрелость, в свою очередь, является про-

сервисом которых они недовольны. И такие УК не выдерживают конкуренции с крупными сетевыми управляющими организациями, в зону которых входят десятки домов в различных муниципалитетах.

С другой стороны, все чаще к оказанию управленческих услуг в МКД подключаются сервисные компании. Именно они и должны стать основными структурными единицами будущей подмосковной системы управления жилым фондом, при которой качество оказываемых услуг не страдает от того, что дом был введен в эксплуатацию свыше полувека назад.

«Сервисное управление — одна из новых форм содержания жилого фонда. Техническая служба сервисных УК всегда отличается высоким профессионализмом. Здесь, как правило, предусмотрена должность инженера по эксплуатации, который знает все особенности подведомственного жилого фонда. Обычные управляющие компании таких специалистов в штате не держат», — отмечает преимуществами сервисного управления эксперт Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Батурин.

В настоящее время в Подмосковье разворачивается поддерживаемое на уровне областного правительства движение по формированию сети сервисных организаций. Такие фирмы уже работают в пилотных муниципалитетах (Одинцово, Щелково,



ЮЛИЯ БЕЛЕХОВА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООРДИНАЦИОННОГО СОВЕТА АССОЦИАЦИИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ СОВЕТОВ МКД ПОДМОСКОВЬЯ:

«Сегодня прекрасно видно, как управляющие организации справляются со своими обязанностями, насколько быстро обрабатывают заявки населения и устраняют проблемы в жилом секторе. Предоставляемый ими жителям сервис должен быть клиентоориентированным. И, конечно, по качеству оказываемых услуг не должно быть разницы между домами разных годов постройки»



ПАВЕЛ СКЛЯНЧУК, ЭКСПЕРТ ТЕМАТИЧЕСКОЙ ПЛОЩАДКИ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» ОНФ:

«Надо правильно соблюдать баланс, чтобы организации, занимающиеся капремонтом в МКД, были разными. И в идеале на рынке должны быть представлены крупные подрядные организации, которые профессионально занимаются капремонтом из года в год, а не сводить все к ситуации, когда любая никому не известная «ооошка» может взяться за такие работы»

изводной от уровня развития строительного комплекса в конкретном субъекте или городе.

Поэтому вопрос о том, что и как сделать, чтобы рынок капремонта стал более привлекательным для подрядчиков, является непростым и требует системного ответа.

«Мы фиксируем, что количество подрядных организаций во многих регионах недостаточно. Имеет место и кадровый голод. То есть компетенции и квалификация работающих в них сотрудников не всегда на высоте», — отмечают в ОНФ. — И тут мы возвращаемся к вопросу о том, что признано целесообразным последовательно заниматься замещением мигрантов, которые работают в таких строительных подрядных организациях, на более профессиональных российских граждан, прошедших обучение в средних специальных организациях. Это должно стать целенаправленной государственной политикой в сфере подготовки кадров для российской строительной отрасли».

Что касается непосредственно тендеров и участившихся случаев их срывов, то можно сказать, что это одно из следствий пандемии и подорожания стройматериалов. Вместе с тем, стоит помнить, что регоператоры, прежде всего, выполняют функции технического заказчика капремонта и вопреки частой путанице далеко не в первую очередь отвечают за составление программ капремонта и качество работ. Программы же составляются региональными властями, это их прерогатива, а главная задача регоператоров в этом процессе — составить техническую документацию и вовремя выставить на торги проект проведения работ по конкретному адресу, соответствующие лоты.

И, конечно, чтобы разобраться в причинах срывов при проведении торгов, надо посмотреть размеры лотов. Дело в том, что на практике приходится наблюдать тенденцию, что выставляются сразу большие лоты на ремонт МКД. Речь может идти о нескольких десятках домов и даже о целых микрорайонах. Конечно, когда на региональном рынке работают лишь небольшие фирмы, такие значительные объемы им не по силам. Поэтому необходимо, чтобы рынок капремонта был сбалансирован, и на нем наряду с небольшими подрядчиками присутствовали крупные и устойчивые строительные компании.

Без посредников

В Подмосковье сделали ставку на передачу МКД в управление сервисным УК

Алексей ЩЕГЛОВ

Губернатор Московской области Андрей Воробьев поручил местным властям разработать систему, при которой качество услуг для потребителей не зависит от возраста дома. Данная инициатива связана с большим числом жалоб на качество управления многоквартирными домами (МКД) со стороны населения. «У нас почти половина многоквартирных домов построена 50 лет назад и раньше. Это жилой фонд, где коммуникации существенно изношены, и управляющим компаниям (УК) нужно тратить значительные средства на ремонт и текущую эксплуатацию домов. Не все справляются с этой задачей, а многие и не хотят браться за обслуживание такого фонда», — пояснил истоки проблемы вице-губернатор Московской области Евгений Хромушин. По его словам, управляющие организации предпочитают брать «под свое крыло» новостройки и не спешат отвечать за старые дома. Поэтому такие МКД им с подачи местных властей зачастую «вручают» в нагрузку. Но компании не готовы нести потери, и в результате старый жилой фонд ими обслуживается по остаточному принципу. Это в особенности относится к небольшим УК, имеющим в управлении незначительное число домов. «Именно поэтому губернатор Подмосковья Андрей Воробьев поручил нам разработать и внедрить систему управления домами, при которой жители будут получать услуги одинакового качества вне зависимости от того, в каком году был построен их дом», — сказал Евгений Хромушин.

В общих чертах такая система уже начала формироваться. С одной стороны, на рынке управления жильем Московской области в последние годы активно идет процесс укрупнения управляющих организаций (УО), мелких компаний становится все меньше. Жители отказываются от услуг небольших компаний,

Кстати

■ За последние три года число подмосковных УК сократилось вдвое — с примерно 1,5 тыс. до 850 компаний.

Зарайск, Подольск и др.). В массе своей они создаются с муниципальным участием на базе местных водоканалов и теплосетей, которые в отличие от большинства УК имеют значительные материально-технический и кадровый потенциалы по обслуживанию МКД, включая аварийно-восстановительные бригады и специалистов по обслуживанию домовых систем. Преимущество этой схемы в том, что сервисные компании работают с жилым сектором напрямую, а посредники в лице УК становятся лишними. Первый опыт работы сервисных компаний позитивен. Так, МУП «Межрайонный Щелковский водоканал» взяло в управление 334 дома, и сейчас их жители на имеющиеся проблемы жалуются значительно реже.

Пока что в управлении сервисных организаций находится немногим более 3 тыс. домов, или примерно 7% регионального многоквартирного фонда. Но вскоре эта доля существенно возрастет, так как лицензию на управление жильем оформляют 62 муниципальных ресурсоснабжающие организации (РСО). И это значит, что у жителей очень многих подмосковных МКД скоро появится реальный выбор, кому доверить свой дом — оставить в ведении прежней УК или предпочесть ей сервисную компанию.

Как считает председатель координационного совета Ассоциации председателей советов МКД Подмосковья Юлия Белехова, многие жители устали от ситуации, когда их управляющие компании слишком часто меняются и работают некачественно. Единственные структуры, которые «не пропадают» с рынка, — это РСО, поэтому имеет смысл попробовать работать на рынке организациям, которые в своих руках сосредоточивают подачу ресурсов в дома и одновременно занимаются управлением. Такой позитивный опыт в Подмосковье уже есть. Например, в Черноголовке местная РСО занимается управлением домами и делает это успешно.

Алексей ЩЕГЛОВ

Финальный аккорд

В России сформируют корпус законодательных актов, регулирующий всю систему контроля за лифтами

На днях Ростехнадзор опубликовал проект Федерального закона о проведении контроля за выполнением обязательных требований в сфере безопасного использования и содержания лифтов. Необходимость его принятия связана с тем, что с 1 июля 2021 года 170-ФЗ исключил из контрольных мероприятий госнадзор за соблюдением требований технических регламентов. Эти изменения затрагивают и техрегламенты Таможенного союза «Безопасность лифтов» и «О безопасности машин и оборудования». Таким образом, Ростехнадзор лишился права проводить проверки содержания и использования лифтов. Чтобы устранить образовавшийся пробел, и потребовалась разработка отдельного законопроекта. Его текстом вносятся изменения в Гражданский кодекс РФ и другие акты, регулирующие систему контроля в сфере лифтового хозяйства.



**АЛЕКСЕЙ ЗАХАРОВ,
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ЛИФТОВОГО СОЮЗА:**

«Принятие этого закона позволит возродить полноценную систему контроля за лифтами, которая была утрачена более 10 лет назад»

«Данный закон был подготовлен в течение прошлого года и должен был вступить в силу еще в июне. Однако он был отклонен с мотивировкой, что в него необходимо внести ряд предложений. Насколько известно, против принятия закона выступило только правительство Москвы, в котором предлагали взять на себя функции контроля за лифтами в столице», — пояснил «Стройгазете» вице-президент Национального лифтового союза Алексей Захаров. В итоге для Москвы все-таки решено сделать исключение и в за-



ЮРИЙ АРТЮКОВСКИЙ

конопроект включена новелла, что город возьмет на себя контроль за состоянием лифтов в жилом секторе. По всей вероятности, эти функции будет выполнять столичная Госжилинспекция (в соответствии с постановлением столичного правительства Москвы № 1676).

Эти уточнения несколько замедлили движение законопроекта, но в конечном счете он был доработан и в ноябре размещен на портале законодательных актов.

Как подчеркнул Алексей Захаров, основная новелла и значение данного ФЗ заключаются в том, что по сути это финальный законопроект, принятие которого окончательно сформирует корпус законодательных актов,

регулирующих систему контроля за состоянием лифтов в МКД.

Как известно, ранее уже были разработаны и приняты основные документы, которые определяют работу в этой сфере. Так, постановление правительства № 743 определило порядок содержания лифтов. Далее после его принятия были внесены изменения в КоАП и определена ответственность за нарушения правил их содержания. Затем было уточнено, что обслуживанием лифтов в МКД должны заниматься исключительно специализированные организации, включенные в профессиональный реестр.

Таким образом, оставалось сделать последний шаг и принять закон, определяю-

щий орган контроля за лифтами. В законе это зафиксировано, и в соответствии с ним Ростехнадзор предлагает наделить правительство РФ полномочиями назначать органы, которые будут осуществлять надзор за соблюдением обязательных требований в области содержания и эксплуатации лифтов. Для данного вида контрольных мероприятий такие органы разработают положение с перечнем требований и видом оборудования, которое станет объектом проверок. Надзорный орган будет проводить только внеплановые проверки и контролировать безопасное использование подъемников в зданиях (в том числе МКД), наличие договоров обязательного страхования ответственности владельца лифта за причинение вреда в результате аварии.

Заключение такого договора для УО и ТСЖ станет обязательным. Также к грубым нарушениям лицензионных требований будет отнесено отсутствие договора между управляющей и специализированной организациями на техническое обслуживание и ремонт лифтов в многоквартирном доме (п. 4 (1) ПП РФ № 1110).

«Ранее было уточнено, кто занимается содержанием и обслуживанием лифтов. А кто контролирует их работу, ясно не было. Закон устраняет этот пробел, им вводятся риск-ориентированный подход и система самообслуживания. Решено отказаться от планового контроля, а выборочно проверять те объекты, где имеются предпосылки к нарушениям, то есть когда поступают жалобы на УК или от УК, а также сигналы об аварийных ситуациях и происшествиях», — разъяснил Алексей Захаров.

Единственный минус во всей этой истории заключается в том, что если с процессом принятия законопроекта все сложится успешно, то, согласно расчетам, полноценный надзор за состоянием лифтового парка в жилом секторе начнет действовать не ранее марта 2023 года.

Алексей ЩЕГЛОВ

Кардинальный пересмотр

Минстрой России готовит новые «бесконфликтные» правила предоставления коммунальных услуг

Как сообщил на днях министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, правила предоставления коммунальных услуг будут до конца нынешнего года кардинально изменены. Он напомнил, что действующие правила были утверждены достаточно давно — в 2011 году. С тех пор в экономике и, в частности, в жилищно-коммунальной сфере произошли серьезные изменения. Поэтому не все в имеющихся нормативных актах соответствует требованиям времени, правила часто критикуют, и есть много судебных решений по ним. В связи с этим в министерстве намерены серьезно переработать действующее постановление. Такая работа сейчас ведется и должна быть завершена до конца года.

«Работа очень серьезная, но ее надо тоже выполнять», — подчеркнул министр. Он также напомнил, что в ЖКХ есть много насущных проблем, требующих решения. Среди основных из них Ирек Файзуллин назвал значительный износ сетей, высокие потери, низкую энергоэффективность и недофинансирование отрасли. По его словам, в прошлом году при фактически разрешенном повышении тарифов на 4% регионы подняли плату за ЖКУ в среднем на 3,1%. По предварительным оценкам, только за счет этого ЖКХ недополучило около 80-90 млрд рублей поступлений. При этом, для сравнения, на программу «Чистая вода» предусмотрено лишь 30 млрд рублей в год.

В заключение министр высказал уверенность, что принятие новых правил предоставления коммунальных услуг поможет решить отраслевые проблемы и улучшит ситуацию в ЖКХ.

В пресс-службе министерства пока не комментируют, как далеко продвинулась работа

по подготовке новых правил и в чем будут заключаться основные новшества. Опрошенные «Стройгазетой» профильные эксперты также оказались не в курсе деталей этой работы, и ни один из них не подтвердил, что в ней участвует. Вместе с тем, экспертное сообщество дружно поддержало необходимость внесения существенных изменений в действующую нормативную базу, регулирующую отношения в коммунальной сфере и порядок предоставления услуг потребителям.

«Действующие правила были приняты 10 лет назад, и, конечно, их надо обновить. Можно только приветствовать начинание Минстроя России по составлению новых правил. Это действительно довольно сложный интеллектуальный труд, — заявили «СГ» в Общероссийском народном фронте (ОНФ), напомнив, что в постановлении № 354 правительства России довольно подробно расписываются положения, которые отражены в Жилищном кодексе. Безусловно, для практического применения и вообще нормального функционирования ресурсоснабжающих организаций (РСО) и организаций сферы ЖКХ это постановление является настольной книгой. В нем их представители ищут ответы на спорные вопросы, возникающие у поставщиков коммунальных услуг. В этом документе также содержится подробное описание правил взаимодействия между собственниками и управляющими организациями, регулируются многие другие вопросы. Но, конечно, на сегодня правила уже далеки от совершенства. И одно из нареканий в адрес нынешней ре-



**СВЕТЛАНА
КАЛИНИНА,
КООРДИНАТОР
ЦЕНТРА
МОНИТОРИНГА
БЛАГОУСТРОЙСТВА
ГОРОДСКОЙ
СРЕДЫ ОНФ:**

«Важно зафиксировать в правилах, чтобы УК

в обязательном порядке могли списывать средства с лицевого счета МКД за содержание и текущий ремонт после ежемесячного согласования акта выполненных работ через уполномоченного представителя собственников. И тогда у бизнеса не будет возможности выводить деньги за невыполненные работы, и исчезнет проблема с неограниченными размерами зарплаты некоторых категорий работников УК»

дакции состоит в том, что простому обывателю очень сложно разобраться, какие именно имеются правила в коммунальной сфере, и, исходя из этого, понять, были ли нарушены его права как собственника и жителя дома или же этого не произошло. «Формулы, которые прописаны в постановлении № 354 и касаются вопросов расчетов оплаты общедомовых нужд, имели более читабельный вид», — считают эксперты ОНФ. Поэтому нужно выпустить обновленную, облегченную версию правил, в которой обычные люди будут ис-

кать ответы на свои вопросы. И ни в коем случае нельзя превращать это постановление в документ, содержащий набор громоздких правил для юристов, специализирующихся на составлении взаимных претензионных исков в судебных процессах. Такие иски, как правило, состоят из витиеватых формулировок, которые потом, в том числе, используются при заключении договоров поставки коммунальных ресурсов, но рядовым собственникам разобраться в таких хитросплетениях затруднительно.

И, конечно, в готовящемся постановлении должны быть отражены новые веяния, касающиеся, например, вопросов энергоэффективности и энергопотери при поставке энергоресурсов, а также наболевших тем, связанных с персональными данными о потребителях коммунальных услуг, и некоторых других аспектов. По словам координатора Центра мониторинга благоустройства городской среды, члена Центрального штаба ОНФ Светланы Калининой, все конфликты между жителями и УК или РСО связаны с высокими тарифами и нормативами, начислениями ресурсов плохого качества или за некачественную услугу. Поэтому все должно быть честно, а в этом может помочь только развитие автоматизированных систем снятия показаний с индивидуальных квартирных приборов учета (ИПУ) и домовых приборов учета (ОДПУ), при внедрении которых 24 часа в сутки видно и качество ресурса, и количество потребления. Эти моменты также надо обозначить в правилах. А в целом нужно помнить, что хотя они и адресованы регулятору и участникам рынка, но все-таки в первую очередь правила предоставления коммунальных услуг предназначены для граждан, и это должен быть ключевой посыл при их составлении.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгения ХАКБЕРДИЕВА, региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank



Ввод нового предложения в сегменте торговой недвижимости с начала текущего года демонстрирует отрицательную динамику: за 9 месяцев сдано на 60% меньше по сравнению с результатами прошлого года, когда было введено в общей сложности 167 тыс. квадратных метров. За III квартал 2021 года объем торговых площадей в Москве не изменился по сравнению с предыдущим кварталом, когда было открыто четыре объекта суммарной арендопригодной площадью 64,5 тыс. квадратных метров: торговый центр (ТЦ) «Флотилия» (23 тыс. кв. метров), торгово-развлекательные центры (ТРЦ) Prime Plaza (20 тыс. кв. метров), «Гравитация» (18,5 тыс. кв. метров) и «Саяны» (3 тыс. кв. метров).

Как торгуется сейчас?

Серьезное влияние на рынок торговой недвижимости продолжает оказывать ситуация с пандемией: в I квартале 2021 года было зафиксировано улучшение показателей работы ретейлеров и девелоперов — несмотря на медленное восстановление трафика, в торговых центрах отмечался рост коэффициента конверсии и товарооборота в пределах 10-20%, что обусловлено как поведением покупателей, так и работой брендов по обновлению своих торговых точек и активным внедрением цифровых технологий. Однако с лета были введены дополнительные меры, ограничивающие работу заведений общественного питания и развлекательного сегмента, что негативно сказалось на восстановлении показателей. После небольших послаблений в режиме антиковидных мер в III квартале 2021 года вновь стал ужесточаться контроль за выполнением санитарных требований в торговых центрах, нарушение которых влечет за собой штрафные санкции для владельцев бизнеса.

При этом показатель обеспеченности жителей столицы качественными торговыми площадями на данный момент сильно не изменился и составляет 532,2 «квадрата» на 1000 человек. В «старой» Москве наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный административные округа. Лидер по обеспеченности — Новомосковский округ (926 кв. метров/1000 чел.). Таким образом, Москва, опередив Санкт-Петербург, выходит на четвертое место среди городов-миллионников (после Екатеринбурга, Самары и Нижнего Новгорода).

Уровень вакансий в столичных ТЦ увеличился относительно III квартала 2020 года и составил 13% (по сравнению с предыдущим кварталом 2021 года показатель практически не изменился, +0,5%). Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся

Поторгуемся?

Прогноз по вводу новых торговых площадей добавляет ретейлерам оптимизма

ся с сильным негативным влиянием пандемии в прошлом году, однако по итогам текущих 9 месяцев наблюдается определенная стабилизация показателя.

С начала текущего года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ и ТРЦ остался в прошлогоднем ценовом диапазоне, когда они сократились на 25% относительно «вилки» базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений.

Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходятся на помещения в зоне фудкорта и для «островной» торговли в проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. рублей в год за «квадрат».

Что будет дальше?

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 года составит порядка 400 тыс. «квадратов» торговых площадей (с учетом открытий и переносов). Таким образом, прогноз нового предложения ТЦ в два раза больше прошлогоднего показателя. Учитывая осенний старт нового бизнес-сезона, мотивационные выплаты населению, вылившиеся во всплеск покупательской активности, стимулируют рост продаж и добавляют оптимизма ретейлерам.

Условия аренды в ТЦ и ТРЦ Москвы (III квартал 2021 года)

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. за кв. метр в год (без учета НДС и операционных расходов)
Гипермаркет (>7000 кв. м)	до 8000
DIY (>5000 кв. м)	до 6000
Супермаркет (1000-2000 кв. м)	8000-18000
Супермаркет (450-900 кв. м)	18000-35000
Товары для дома (<1500 кв. м)	до 10000
Бытовая техника и электроника (1200-1800 кв. м)	6000-15000
Спортивные товары (1200-1800 кв. м)	6000-12000
Детские товары (1200-2000 кв. м)	6000-12000
Операторы торговой галереи (50-1000 кв. м)	8000-100000
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4000-8000
Кинотеатр (2500-5000 кв. м)	до 6000
Фудкорт	45000-120000
Кафе	15000-90000
Рестораны	до 25000

Источник: Knight Frank Research

К открытию уже в этом году заявлены, к примеру, такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (арендопригодная площадь — 72 тыс. кв. метров), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. метров), ТРЦ «София» (35 тыс. кв. метров), ТРЦ «Небо» (27 тыс. кв. метров). На 2022 год были перенесены открытия ТЦ «Сказка» (18,6 тыс. кв. метров), а также восьми объектов компании ADG Group суммарной площадью под сдачу в 75,5 тыс. «квадратов».



Локдаунам вопреки



В каком состоянии гостиничный рынок двух столиц встречает 2022 год

Анастасия ЗАБОЛОТНАЯ, директор департамента апарт-отелей Becar Asset Management



Гостиничные рынки двух столиц пережили III квартал 2021 года по-разному: если в Москве отельеры продолжили сокращать отставание от 2019 года, то в Санкт-Петербурге, напротив, тарифы внезапно снизились. Впрочем, окончательное восстановление допандемийных цен уже близко и, скорее всего, произойдет в I полугодии 2022-го.

Гостиничный рынок, как ни странно, — один из самых консервативных, так что изобрести здесь заново велосипед довольно сложно. Хотя основной пакет услуг, предоставляемых операторами, остался неизменным, тренд цифровизации средств размещения постепенно и здесь набирает популярность: из обычной «приблуды» он постепенно дошел до уровня must have. Такой проект мы недавно открыли в

Москве, поэтому не понаслышке можем говорить о возрастающем интересе к диджитал-продуктам и системам «умного» дома, но уже в гостиничной сфере. Гостям нашего Vertical Boutique, BW Signature Collection пришлось по вкусу альтернативные виды потребления гостиничных услуг с использованием специально разработанного приложения. Ведь когда вместо стандартного кнопочного телефона у тебя планшет с предустановленными программами — это вызывает wow-эффект.

Выход в столицу всегда казался нам верным шагом, в том числе и из-за того, что дает возможность определенной диверсификации, которую мы в этот раз почувствовали на себе. В то время, когда средние тарифы на гостиницы Петербурга внезапно снизились, в Москве они продолжили восстанавливаться. Так, если по итогам 9 месяцев текущего года средний тариф на проживание в гостиницах Москвы составил 5360 рублей за ночь, что оказалось на 7% меньше, чем в январе-сентябре 2019-го, то по итогам III квартала это уже было 5755 рублей — на 2% меньше соответственно. В Северной столице по итогам квартала ценник снизился на 8% к аналогичному периоду 2019-го при том, что с начала года он вырос на 1% к стартовым, допандемийным показателям.

Однако глобально подход, например, непосредственно к проектированию отелей не изменился. Но в Россию постепенно приходят тренд и концепции микроливинга с большими общественными пространствами для общения и работы. Это обусловлено резкой сменой портрета путешествующего гостя: сейчас чаще путешествуют миллениалы и зумеры (поколения Y и Z), в основном с партнером и без детей. Зачастую это проектные сотрудники, перемещающиеся с одного места на другое и не привязанные к конкретной географической точке. Они чувствуют себя одиноко и, чтобы побороть свои страхи и удовлетворить потребности в общении, находятся в постоянном поиске мест для жизни, отвечающих их запросам. Пока такие изменения незначительны и не могут глобально повли-

ять на заостренные нормы проектирования гостиниц и средств размещения. В будущем ситуация, хочется надеяться, изменится. Но и цифровизация — это еще не все. Все же наименее подверженными урону от пандемии стали гостиницы, сумевшие мгновенно переориентироваться на другой тип гостей — среднесрочных и долгосрочных резидентов. Таким образом, более качественные показатели были в сегменте апарт-отелей, который, например, в Санкт-Петербурге довольно хорошо развит. Такие проекты смогли перенастроиться на новых гостей и обеспечить сравнительно позитивные качественные показатели по доходности и загрузке. Во время пандемии начало усиленно развиваться еще одно направление — это новый для России сегмент коливингов. Так, наш проект We&I by Vertical во время пандемии мог похвастаться почти 90-процентной загрузкой благодаря формированию сообществ по интересам и направлениям во время кризиса и периодических локадаунов, тогда как средняя загрузка отелей в Петербурге составила 55-58% против 78-80% в 2019 году.

На рынок в целом вышло шесть новых отелей на 350 номеров, в том числе 197 номеров в апарт-отелях. А закрывшийся ранее Courtyard by Marriott St. Petersburg Vasilievsky открылся как River Palace Hotel. В Москве загрузка немного снизилась из-за антиковидных ограничений — до 58-60% против примерно 65% в начале квартала. При этом открылось всего пять отелей на 242 номера.

Что будет в следующем году? При пессимистичном сценарии краткосрочного развития событий мы можем ожидать сокращения спроса и туристического потока по всем основным туристическим направлениям, а также введения дополнительных ограничительных мер по противодействию COVID (в том числе расширению локадауна). При позитивном прогнозе можно рассчитывать на постепенное увеличение спроса на размещение на новогодние праздники — традиционно хорошо должны отработать горные курорты и рекреационные площадки. Если смотреть на перспективу, скорее всего, туристический поток начнет восстанавливаться и потенциально сможет достичь допандемийных показателей к 2023 году (на этот год делает ставку Ростуризм).

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Олеся МАЛАХОВА, заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers



По итогам трех кварталов 2021 года в Москве было арендовано и куплено 1,126 млн квадратных метров офисных площадей. Это свидетельствует о том, что столичный рынок офисной недвижимости уже преодолел кризисный рубеж и приблизился к значениям 2019 года, когда объем новых сделок за 9 месяцев достигал 1,286 млн «квадратов». В начале года мы предполагали, что рынку потребуется больше времени на восстановление, однако некоторые сегменты (IT, банки, девелоперы) в пандемию не только не прекратили свою работу, но и активно развивались за счет своих сервисов (маркетплейсы, доставка, онлайн-образование, финансовые услуги), тем самым стимулируя спрос на офисы.

Промежуточные итоги-2021

Поскольку пандемия послужила большим толчком в развитии для онлайн-ритейлеров и маркетплейсов, они составляют ключевую долю спроса в офисном сегменте. Так, компании в сфере IT и телекоммуникаций (в том числе онлайн-платформы) сформировали 30% от общего объема арендного спроса. На втором месте — компании категории «профслужбы» с долей 19%, на третьем — «производство» (13%).

На фоне роста цен на стройматериалы в приоритете у арендаторов оказались помещения с отделкой, в том числе гибкие рабочие пространства, готовые предложить офис «под ключ». По итогам III квартала около 10% арендованных в Москве площадей были расположены в гибких рабочих пространствах.

Девелоперская активность в сегменте офисной недвижимости также восстанавливается: общий объем ввода по итогам трех кварталов составил 497,6 тыс. кв. метров, что уже более чем вдвое больше, чем за весь прошлый год. Однако, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнили лишь 23% новых площадей.

До конца текущего года к вводу ожидается еще около 348 тыс. новых офисных «квадратов», но не исключены переносы сроков. Ключевые проекты, запланированные к завершению, — бизнес-центр класса А «AFI 2B» у ме-



АФИ, МОСКВА

Дорога в офис

Спрос на рабочие пространства в Москве восстанавливается

тро «Белорусская» (общей площадью 40 тыс. кв. метров) и деловой комплекс класса А «Парк Хуамин» в районе Ботанического сада (50 тыс. кв. метров).

Доля свободных площадей на рынке продолжает плавно снижаться и по итогам III квартала составила 8%, что на 2 процентных пункта ниже, чем в начале года. Для сравнения — максимальным за последнее время показатель был в 2014 году, когда пустовало более 14% офисных помещений. При этом качественные офисные активы класса А заполняются еще более активно: за 9 месяцев доля свободных площадей сократилась с 12,6% до 9,5%. А в таких локациях, как Центральный деловой район (ЦДР), ММДЦ «Москва-Сити», Кутузовский, ощущается критическая нехватка площадей класса А и уровень вакантности не превышает 5%.

Рост ставок аренды на офисном рынке Москвы сохраняется с начала года на уровне 2-3% в квартал, за счет чего средневзвешенная ставка аренды к октябрю достигла 21350 рублей за «квадрат» в год, в то время как в начале года она составляла 19121 рубль. Наибольшее увеличение ставок аренды было зафиксировано в

ЦДР, а также на западном направлении за пределами Садового кольца.

Что ждет рынок в 2022 году?

По мере стабилизации эпидемиологической ситуации доля удаленной работы по-

82

тыс. «квадратов» составил совокупный объем купленных офисных площадей за 9 месяцев текущего года, что на 30% меньше аналогичного показателя за прошлый год. Ключевыми покупателями на рынке по-прежнему остаются банки, энергодобывающие и строительные компании.

степенно снижается, но при этом она стала неотъемлемой частью рабочего процесса: большинство компаний либо перевели на дистанционный режим работы ряд специалистов, либо закрепили за сотрудниками возможность работы из дома несколько дней в неделю/месяц. Популярность гибридного формата работы выражена среди прочего в растущем интересе к гибким рабочим пространствам, в частности со стороны крупных корпоративных клиентов. По нашим оценкам, в следующем году спрос еще сохранится на высоком уровне, а в дальнейшем темпы роста будут постепенно замедляться.

Активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов также будет расти. Стабильно высокий спрос и нехватка качественных офисных площадей стимулируют девелоперов к завершению запланированных проектов в заявленные сроки. К примеру, в 2022 году ожидается ввод порядка десяти бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 667,6 тыс. «квадратов». Самые крупные из них — Grand Tower (232 тыс. кв. метров), «Останкино Business Park» (110 тыс.) и «Сколково Парк» (88,5 тыс.).

Динамика основных показателей офисного рынка Москвы



Источник: Colliers

Анастасия МАЛКОВА, управляющий партнер STONE HEDGE



Дефицит качественного предложения стал долгосрочным трендом офисной недвижимости. Аналитики согласны, что спрос на офисы уже превысил предложение. Компании в поисках офиса для своей команды все чаще рассматривают строящиеся бизнес-центры. В таких условиях объекты недвижимости под единым брендом приобретают особую ценность. Это понятный стандарт качества, который получит резидент.

В 2020 году многие на рынке недвижимости сомневались, что офисы будут востребованы при переходе на дистанционную работу. Реальность оказалась иной, и сегодня офисный рынок развивается по положительному сценарию, а прогнозы начала года пересматриваются: еще в феврале консультанты прогнозировали вакансию в классе А на уровне 12% на конец года, актуальный же показатель не превышает 10% и продолжает снижаться.

Компании стремятся к консолидации команд, так как эффективная работа невозможна без офлайн-контакта, для объединения сотрудников у компаний-резидентов появился запрос на места для коллабораций и нетворкинга. Как следствие, возрастает спрос на гиб-

Бизнес-центр со знаком качества

Как девелоперы создают стандарты офисной недвижимости класса А

кие пространства, которые можно «развернуть» на офисных этажах с правильной планировкой и в отдельно стоящих зданиях. Но на текущий момент на офисном рынке крупных предложений единицы.

В готовых объектах резидент может наглядно оценить качество и концепцию, чтобы принять решение о размещении офиса в том или ином бизнес-центре. При выборе офиса на этапе строительства бизнес-центра особое значение приобретают гарантии, что объект сдадут в срок, и он будет полностью соответствовать концепции. Гарантии может дать бренд как маркер качества за счет реализации проектов по единым стандартам. В ответ на ожидания рынка и высокие требования резидентов STONE HEDGE в 2019 году запустил бренд премиальной офисной недвижимости STONE. В основу легла наша многолетняя экспертиза и опыт в коммерческой недвижимости — на нее приходится 470 000 из 600 000 «квадратов» в портфеле компании.

Основная цель девелопера при строительстве бизнес-центра — сделать его востребованным на рынке, для чего объект должен быть с качественной концепцией и отвечать долгосрочным трендам. Поэтому девелоперы строят объекты в продуманных концепциях, ориентированных на человекоцентричный дизайн. Важны такие критерии, как безопас-

ность, функциональность планировок, экологичность материалов, архитектура вне времени, оптимальность параметров инженерии объекта, собственная инфраструктура. Совокупность примененных решений приводит к тому, что резидент получает качественную среду, в которую сотрудники приходят с удовольствием, работают продуктивно, сохраняя физическое и ментальное здоровье. Объект быстро находит арендатора, растет заинтересованность инвесторов.

Бизнес-центры STONE отличают принципы «здорового строительства», развитая инфраструктура, функциональные планировки, современная инженерия, соответствие международным стандартам. Это гарантирует резидентам комфортную среду для продуктивной работы, а инвесторам — высокую привлекательность лотов вне зависимости от масштаба проекта и его расположения. Бизнес-центры под брендом STONE реализуются не только в сложившихся деловых районах, но и в новых динамично развивающихся локациях в формате mixed-use. При выборе площадок для офисов завтрашнего дня мы ориентируемся прежде всего на развитие транспортной инфраструктуры.

Преимущества бизнес-центров под брендом STONE выходят за пределы зданий, так как мы изначально закладываем в проекты

функциональное благоустройство прилегающей территории, которая вместе с инфраструктурой будет доступна жителям районов. Такой подход отражает принцип win-win в отношениях девелопера с городом и жителями.

По прогнозам аналитиков, в перспективе сохранится высокий спрос на качественную офисную недвижимость. Бизнес-центры STONE будут введены одними из первых в сегменте и помогут удовлетворить этот спрос с гарантией качества.



Премиальный офисный квартал STONE Towers

STONE HEDGE

МНЕНИЯ



Александр ДОРОХОВ, руководитель компании Sushka.pro

«Первая сложность, с которой мы столкнулись, — практически полное отсутствие людей, готовых обучаться новым технологиям»

Трудоемкий процесс

Над созданием комфортной атмосферы в компании надо серьезно работать

К строительной отрасли относятся собственноручно строительство, производство стройматериалов, конструкций, деталей, инструментов, дорожное и строительное машиностроение, ремонт техники и построек, обслуживающий строительный транспорт, материально-техническое сопровождение и т.д. И поиск ценного сотрудника в этой сфере — всегда трудоемкий процесс. На рынке вакансий много кандидатов на должность, но не все они соответствуют требованиям бизнеса. Многие что-то недоговаривают о себе, о своих качествах и знаниях, что естественно проявляется в дальнейшем, но руководство и менеджеры уже потратили на этих людей свое время, а по итогу — разочарование в результате. На опыте нашей компании, специализирующейся на ликвидации последствий залывов, мы разгадаем тайну поиска «идеального» сотрудника и познакомимся с политикой компании, нацеленной на мотивацию коллектива и достижение максимальных результатов.

Sushka.pro появилась на российском рынке в 2019 году: возникла идея помочь людям, столкнувшимся с такой проблемой, как потопы. После залива квартиры или другого помещения требуется капитальный ремонт, а следовательно, и большие финансовые затраты. Основная цель фирмы — спасти помещение в кратчайшие сроки, сэкономив клиентам немалые деньги. Специальное оборудование (вакуумные насосы, плинтуса, вентиляторы) позволяет просушить помещение за неделю и вернуть ему быллой вид. Менеджеры работают круглосуточно, это гарантирует оперативное принятие заявки и выезд мастера на место. Сотрудники также консультируют и немного успокаивают клиентов. Далее все заботы, связанные с водной аварией, ложатся на плечи мастеров.

Чтобы координировать работу сотрудников, руководство потратило немало сил и времени на поиск подходящей корпоративной политики. Первая сложность, с которой оно столкнулось, — практически полное отсутствие людей, готовых обучаться новым технологиям. Вернее, обучаться хотят многие, а вот заниматься добросовестно хочет не каждый. Так как сервис уникален и на данный момент не имеет аналогов на территории РФ, нам было важно собрать информацию о процессе просушки у зарубежных специалистов — в США и Европе подобные компании благополучно существуют уже более 30 лет. Руководителям приходилось переводить иностранные сайты, связываться с производствами, дорабатывать существующие приборы и технику. Естественно, новичкам все тонкости работы с оборудованием не знакомы, не хватает одних теоретических знаний, чтобы качественно выполнить работу на выезде, требуется несколько месяцев совместных поездок с профессионалами, лично подсказывающими, как правильно установить технику, как вести переговоры с клиентом, заполнять договоры по оказан-

ным услугам. Многие сотрудники не хотят тратить на это свое время: им важна большая сиюминутная прибыль. Такие люди не задерживаются в фирме. Но ведь чем больше знаний приобретено, тем больше можно заработать: средний доход квалифицированного специалиста Sushka.pro — около 300 тыс. рублей в месяц, что в несколько раз выше средней зарплаты по отрасли. Было принято решение, что срок обучения работников не сокращается, даже когда многие моменты разобраны и разложены по полочкам: это помогает увидеть в потенциальном сотруднике желание достигать результатов, несмотря на все трудности, а значит, ему можно будет доверить ответственное задание по спасению квартиры после затопления, и он точно с ним справится.

В стройотрасли также большую роль играют люди, продвигающие продукты компании на рынке. К ним можно отнести PR-менеджеров, координаторов, SMM-специалистов. Проблема, с которой сталкиваешься на этапе развития компании, — некавалифицированные кадры в этой сфере. Научить выполнять поставленные задачи можно любого, но это не тот профиль. Сотрудники стройотрасли уж точно не смогут преподавать основы маркетинга, SMM или административной деятельности. В этой ситуации есть два варианта: привлекать сторонние организации для обучения будущих сотрудников либо долго и кропотливо искать толкового мастера своего дела. Эффективность первого варианта неочевидна: нет гарантии, что курс сделает слушателя квалифицированным специалистом, нужно время для набора опыта. Поэтому в нашей компании развитием бизнеса занимаются люди с большим стажем в маркетинге. Это приносит прибыль компании и позволяет положиться на сотрудников, ослабив жесткий контроль за их деятельностью, что в свою очередь создает комфортную атмосферу на работе как для руководства, так и для коллектива.



Марина КОРОЛЬ, руководитель по работе с партнерами Autodesk в России и СНГ

«Учитывая темпы развития рынка и тренды в образовании, проблема с кадрами в области ТИМ скоро уже не будет столь острой»



Временный вопрос

В стройотрасли идет активное обучение ТИМ-специалистов

К 2030 году в мире потребуется переквалифицировать более 1 млрд человек. К такому выводу пришли эксперты в рамках последнего World Economic Forum, уточняя, что более 62 млн человек из этого числа сегодня работают в отрасли архитектуры, проектирования, строительства и в обрабатывающей промышленности — отраслях, претерпевающих сейчас значительные цифровые преобразования. Однако, чем стремительнее развиваются технологии, тем сложнее компаниям подстраиваться под новые стандарты.

Наиболее остро дефицит кадров, обладающих знанием современных технологий Building Information Modeling (BIM), необходимых для организации работы в BIM-среде, формирования требований к BIM-проекту и приемки работ, стал ощущаться и обсуждаться в текущем году. Так, введение обязательного использования технологий информационного моделирования (ТИМ) на объектах госзаказа со следующего года создает новую кадровую потребность — госзаказчик, квалифицированный в области ТИМ. По оценке Минстроя России, таких специалистов требуется порядка 18 тыс. Для них организованы обучающие курсы, которые проводятся, в частности, в Университете Минстроя НИИСФ РААСН. В рамках программы проходит первичное знакомство с основами ТИМ, ключевыми подходами, действующим законодательством и нормативно-техническими документами, о которых должен знать госзаказчик. Подобную программу организовали и в Цифровой академии финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ»: там к концу 2022 года планируют подготовить 9,5 тыс. специалистов с цифровыми компетенциями, а к 2024-му — более 24

тыс. Аналогичная программа переподготовки действует и в НИУ МГСУ.

Москва для своих нужд планирует подготовить 5 тыс. специалистов. Со стороны столичного стройкомплекса уже ведется активная работа по их подготовке. Так, Мосгосэкспертиза и Московский городской университет управления осуществляют организацию программ дополнительного ТИМ-образования, а также краткосрочных курсов повышения квалификации. В Санкт-Петербургском Центре госэкспертизы тоже открыта программа повышения квалификации по ТИМ.

Если архитекторы, конструкторы и инженеры, обладающие навыками проектирования в ТИМ, представлены на рынке труда в значительном количестве, то на уровне менеджмента ощущается острая нехватка кадров. Так, по данным сервиса HH.ru, число вакансий специалистов, владеющих работой в программном обеспечении (ПО) ТИМ, составляет тысячи и быстро растет, в то же время количество соответствующих резюме измеряется десятками тысяч. Хотя зачастую приходится слышать от работодателей о трудностях в поиске специалистов, это скорее всего связано с завышенными зарплатами ожиданиями соискателей. Объективно ситуация с проектировщиками не столь критическая. Ряды находящихся в активном поиске работы постоянно пополняют те, кто повышает свою квалификацию, обучаясь программным продуктам ТИМ в многочисленных учебных центрах (очно и удаленно), в том числе изучая видеоуроки. Наша компания также вносит свой вклад в процесс подготовки кадров, развивая систему авторизованных учебных центров. Они действуют как на базе организаций наших партнеров, так и на базе вузов и образовательных организаций другого профиля.

Сложнее обстоят дела с подготовкой ТИМ-менеджеров: им необходимо понимать производственные процессы, знать методологию внедрения и передовые технологии, представленные на рынке, а также хорошо знать функционал ПО ТИМ. Такие кадры сейчас в большом дефиците и стоят дорого.

Относительно недавно Министерством труда РФ был утвержден профессиональный стандарт «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве». Данная мера открывает возможности для разработки образовательных стандартов, в частности Федерального государственного образовательного стандарта (ФГОС) и программ обучения на их основе. Безусловно, это шаг вперед для развития отрасли и профессиональных кадров.

Учитывая темпы развития рынка и тренды в образовании в сфере ТИМ, можно предположить, что дефицит кадров — это вопрос временный, и в ближайшие годы проблема с кадрами в области ТИМ уже не будет столь острой.

Антон МАСТРЕНКОВ

Своими силами

Сокращение доли мигрантов на столичных стройках связано с необходимостью повысить эффективность работ

Высказанные в конце осени инициативы политиков по снижению количества мигрантов на стройках Москвы вызвали широкий общественный и политический резонанс. Однако в условиях резкой интенсификации строительной деятельности это, скорее, вопрос не политики, а стратегии развития и эффективности экономики. Об этом свидетельствует как плановый подход к решению задачи, так и масштабные планы по реформе системы профессиональной подготовки строителей.

Так, осматривая в конце ноября стройплощадку одного из крупнейших столичных девелоперов, мэр Москвы Сергей Собянин высказал идею о необходимости сокращения количества иностранной рабочей силы (ИРС). «Другого качества люди нужны, с другой зарплатой. Меньше мигрантов, которых достаточно много на сегодняшний день, — заявил градоначальник, обращаясь к застройщику. — Больше привлекайте россиян из ближайших регионов, повышайте зарплату, создавайте условия работы». Эти слова, которые все поняли буквально как команду к действию, взорвали как профсообщество, так и различного рода околополитические круги. Застройщики, инвесторы и подрядчики в один голос заявили о массовых срывах сроков строительства, о колоссальных убытках и снижении налоговых поступлений. При этом общественники не преминули напомнить о возможном нарушении прав мигрантов.

По данным властей, доля ИРС на стройках города хоть и непостоянна, но действительно достаточно велика. «На бюджетных и коммерческих стройках столицы занято от 300 до 400 тыс. человек. По нашим оценкам, на разных объектах доля иностранных специалистов составляла от 20% до 60%. Коллеги из других стран выполняют важную задачу по развитию и обслуживанию Москвы», — зая-



Кстати

■ Стоит отметить, что впервые проблему интенсификации строительства поднял вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. «Перед нами стоит задача сокращения инвестиционно-строительного цикла на 30%, в том числе за счет механизации процессов, применения новейших технологий, инноваций и цифровизации. Немаловажную роль играют подготовка молодых кадров и повышение престижа профессии», — добавил он.

вил заместитель мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. Поэтому очевидно, что сократить такое количество рабочих в один момент просто невозможно. Тем более, что ранее неоднократно заявлялось о дефиците рабочей силы на стройках города — от 15 до

25 тыс. человек. «Стройка — это сложный, многофакторный и очень инерционный процесс, поэтому в один момент отказаться от услуг мигрантов не сможет ни один подрядчик. Переход к приоритетному привлечению более квалифицированных российских рабочих будет поэтапным и плавным», — уточня-

ет глава Департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов.

Когда стало ясно, что речь идет скорее о векторе развития, а не о немедленной депортации, страсти улеглись, но вопросы остались. Например, как работать в этих условиях? Приглашать ли новых мигрантов? Откуда брать им замену? Ответом стал запуск масштабной и долговременной программы, рассчитанной в первую очередь на процесс повышения производительности труда. Этого, по мнению мэрии, можно достичь за счет автоматизации процессов на стройке и на производстве крупных узлов и комплектующих для домов на заводах, и также за счет повышения уровня заработной платы.

«Например, при монтаже какого-либо сложного инженерного узла на площадке требуется немало усилий. Но его ведь можно собрать в заводском цеху, сократив время, усилия и затраты и получив такой же результат. Можно собирать сложный агрегат впятером, а можно одному человеку на машине. Есть разница? Но такой подход требует хорошо подготовленных кадров, обученных и современных», — отмечал ранее Андрей Бочкарев.

Продолжая тему, все участники дискуссии подчеркнули необходимость выстраивания системы обучения специалистов разного профиля, причем на самых сложных и современных машинах. Не менее важна и сбалансированность системы: выпускники школ — средние специальные учебные заведения, готовящие работников строительных специальностей, — университеты. При этом система должна предоставлять возможности роста — профессиональный лифт.

Таким образом, частичный отказ от услуг мигрантов будет поэтапным и растянутым во времени. Фактически речь идет о реформировании всей системы управления стройкой, в том числе и о реформе системы подготовки кадров, но такая работа займет не менее двух-трех лет.

URBANIUS BALL  

НОВОГОДНИЙ БАЛ ДЕВЕЛОПЕРОВ И СТРОИТЕЛЕЙ

15.12.2021

19:00 Сбор гостей и красная дорожка

20:00 Торжественное открытие Бала

★ Инновационный центр «Сколково»
Большой бульвар 40
БЦ «Амальтея»

ЗАКАЗ БИЛЕТОВ
www.urbanus.ru/ball

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ:
+7 (499) 301 71 71
info@urbanus.ru



Объединяя опыт по всему миру 

НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ

24 – 27 мая 2022
Крокус Экспо, Москва



Главная выставка строительной техники и технологий в России

www.bauma-ctt.ru **bauma CTT RUSSIA**

МАТЕРИАЛЫ

Неразрушимость ПОЗИЦИЙ «ГОРНОГО ЛЬНА»

На чью поддержку может рассчитывать хризотил-асбестовая промышленность?



ХРИЗОТИЛОВАЯ АССОЦИАЦИЯ

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Рост объемов добычи и экспорта хризотил-асбеста и изделий на его основе — результат ответственного и взвешенного подхода российской промышленностью к организации производств. Россия не смогла бы стать лидером мировой хризотилевой индустрии, если бы ее предприятия не отвечали требованиям безопасности, а товары — стандартам качества, установленным международными соглашениями и документами. Локомотивами отрасли являются такие крупнейшие хризотилдобывающие комбинаты страны, как «Оренбургские минералы» и «Ураласбест» страны.

Многочисленные запасы

Сегодня из всех видов асбеста именно хризотилевый больше всего добывается и пользуется спросом — примерно 95% получаемого асбеста в мире относится именно к этому виду. А спрос исходит из незаменимых свойств, позволяющих этот материал использовать в самых различных отраслях: из хризотила производят более 300 наименований промышленных изделий. Ввиду того, что температура плавления хризотила порядка 1550°C, хризотил-асбест — лучший друг пожарных и работников горячих цехов. Прочность пучков хризотилевых волокон на разрыв составляет более 3000 Мпа, что сравнимо с лучшими марками стали. Хризотилевое волокно способно задерживать радиационное излучение и применяется в атомной энергетике, материал выдерживает критические нагрузки и используется в термоизоляции котлов на атомных ледоколах. Волокно востребовано при строительстве автодорог в составе стабилизирующей добавки, причем ее применение для щебеночно-мастичного асфальтобетона позволяет в разы повышать срок службы дорожного полотна. Более того, благодаря добавлению хризотил-асбестовых волокон оно выдерживает колебания температур от -60°C до +60°C.

Строителям известно, что шифер и плоские листы относятся к наиболее доступным и распространенным материалам. Они экологичны, не горят, сохраняют свои свойства в течение десятков лет и устойчивы к самым агрессивным средам. А хризотилцементные трубы применяются для устройства напорных и безнапорных водопроводных систем,

вентиляционных воздуховодов, каналов телефонной и кабельной связи.

Хризотилевая отрасль РФ — ведущая асбестодобывающая промышленность в мире. Страна обладает крупнейшей сырьевой базой хризотил-асбеста: государственным балансом учтены 11 месторождений минерала с суммарными запасами более 100 млн тонн. Горнодобывающими предприятиями России эксплуатируются крупные месторождения — Баженовское, Киембаевское и Ак-Довуракское, их совокупные запасы составляют 77,8 млн тонн хризотила.

Уже несколько лет общая добыча хризотилового асбеста в стране устойчиво превышает 1 млн тонн в год, при этом порядка 75% сырья поставляется на экспорт в более чем 20 стран, прежде всего Азиатско-Тихоокеанского региона — по данным таможенной статистики внешней торговли РФ, крупнейшими импортерами российского асбеста являются Индия, Китай, Индонезия, Вьетнам, Шри-Ланка, Таиланд.

ХА? МАА!

В целях координации деятельности предприятий и организаций, заинтересованных в производстве и использовании хризотил-асбеста и содержащих его материалов и изделий в контролируемых условиях, в 1997 году создана Хризотилевая ассоциация (ХА), объединяющая около 40 предприятий из разных стран. Совместно с Международной асбестовой ассоциацией (МАА) она защищает позиции хризотилового асбеста на международном рынке, ведет большую разъяснительную работу о безопасности и преимуществах строительных материалов из хризотилцемента. Благодаря совместным действиям участников ассоциации проводятся мероприятия по разработке экологически безопасных технологий производства, контролируемому использованию хризотил-асбеста и повышению конкурентоспособности продукции. Основной принцип, лежащий в основе всего комплекса деятельности ХА, — использование научного подхода в решении задач, стоящих перед хризотилевой отраслью.

В их число входят отслеживание и исследование основных мировых тенденций в производстве и использовании хризотилсодержащей продукции, поддержка научных исследований и разработки новых технологий, а также технических средств, позволяющих

Справочно

■ Асбест (по-гречески «неразрушимый») — природный минерал, состоящий из очень тонких волокон. Обладает многими ценными качествами: прочен, гибок, термостоек и огнестоек. Одно из народных названий асбеста — «шерсть саламандры», похожего на мифического земноводного, живущего в огне.

щих расширить область применения хризотил-асбеста и материалов, созданных на его основе. ХА проводит мероприятия по снижению риска возникновения асбестообусловленных заболеваний для работников асбестодобывающей и асбестообрабатывающей промышленности. Она занимается выявлением и поддержкой перспективных направлений медицинских исследований по охране труда, совершенствованию безопасности производства и применения конечной продукции, изготовленной из хризотил-асбеста. Также ассоциация популяризирует среди широкой общественности данные о результатах научных исследований, посвященных проблеме снижения риска возникновения асбестообусловленных заболеваний.

ХА стимулирует разработку и внедрение научно обоснованных медицинских требований к изготовлению и качеству хризотилсодержащей продукции, способствующих росту безопасности промышленного производства товаров, новых прогрессивных технических средств и их последующей реализации, содействует в организации научных исследований как статистического, так и медико-клинического характера. ХА также создала и постоянно пополняет базу данных, состоящую из научно-технических материалов, посвященных всем направлениям деятельности.

Хризотилевая ассоциация — постоянный участник конференций, семинаров, курсов и круглых столов, посвященных популяризации безопасного использования хризотил-асбеста и продуктов, изготовленных на его основе, участвует в промышленных выставках международного и российского уровня, а также организует собственные мероприятия. Благодаря активному взаимодействию с отечественными и зарубежными компаниями ХА осуществляет современную подготовку руководящих кадров, специали-

стов и рядовых работников предприятий и организаций, задействованных в добыче, обработке, производстве и применении хризотил-асбеста, а также продукции, изготовленной на его основе.

Власть на стороне минерала

По мнению экспертов, опрошенных информационно-аналитическим агентством EastRussia, спрос на российский асбест мог бы быть значительно выше (а показатели компаний, его производящих, — еще внушительнее), если бы не политика отдельных государств по закрытию своих рынков для этой продукции. Это ненормально, когда половина мира активно потребляет российский хризотил-асбест для производства строительных материалов, а другая половина воинственно игнорирует этот товар.

Почему же полезный минерал по нраву далеко не всем? Страны Западной Европы неоднократно поднимали вопрос о запрете использования хризотилового асбеста во всем мире. Главными противниками являются конкурирующие компании на международном рынке, а также аффилированные с ними общественные организации, политические фигуры и разного рода активисты.

История вокруг асбеста — один из ярких примеров международных коммерческих войн. Так, успехом лобби стало тотальное закрытие рынков целого ряда стран для асбестовых материалов. За счет вытеснения одного из наиболее дешевых и долговечных строительных материалов рынки были заполнены более дорогостоящей синтетикой. Кроме того, сформировался принципиально новый рынок — по повсеместному извлечению от асбеста, его следов и его производных.

Неуклонный рост экономики стран Юго-Восточной Азии увеличивает потребность в массовом производстве практичных и износоустойчивых материалов. Что важно, при схожих физических показателях изделия на основе хризотил-асбеста стабильно оказываются и дешевле, и долговечнее.

В сентябре текущего года министр иностранных дел РФ Сергей Лавров во время выступления перед свердловскими промышленниками подтвердил, что российское правительство выступает на стороне отечественных производителей: «Мы вместе с Минпромторгом на двусторонних переговорах убеждаем таких партнеров, как Индия, Вьетнам, ряд других азиатских стран, показываем доказательства безопасности этой разновидности асбеста», — отметил министр. Во время диалога он подчеркнул, что правительство оказывает поддержку хризотилевой индустрии на мировой арене, понимая значение промышленного использования «горного льна» для России и всего мира.

Ранее поддержку хризотилевой промышленности выразил и сам Минпромторг: во время встречи с губернатором Оренбургской области Денисом Паслером министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров отметил значение хризотилевой отрасли региона. «Нам важно и дальше развивать эту отрасль, — подчеркнул он. — В большинстве своем предприятия по добыче и переработке хризотила являются градообразующими, их успешная и устойчивая работа определяет социально-экономическое положение городов, в которых они находятся. А ежегодные налоговые отчисления этих предприятий в бюджеты всех уровней составляют около 15 млрд рублей. Главное, чтобы хризотил-асбест использовался в современных строительных материалах и как изначальная сырьевая база, и в качестве компонента смесей».

Также министр отметил вклад в развитие области АО «Оренбургские минералы», обладающего высоким экспортным потенциалом. Это предприятие является одним из двух крупнейших хризотилдобывающих комбинатов в мире. Также комбинат выпускает и готовую продукцию — хризотилцементный шифер, трубы, сайдинг, огнеупорный картон, добавку для укрепления дорожного полотна, мастику и многое другое.



Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Отечественный строительный рынок переживает не самые стабильные времена: рост цен на строительные материалы увеличивает стоимость квадратных метров, капитального ремонта и обслуживания инфраструктурного комплекса. Согласно опубликованным Минстроем показателям стоимости на IV квартал 2021 года, квадратные метры подорожали в 66 регионах, в том числе во всех без исключения субъектах Южного и Сибирского федеральных округов. В Амурской области жилье подорожало с 86 554 до 93 547 рублей за квадратный метр, Якутия подняла планку с 94 382 до 100 637 рублей, Бурятия — с 61 149 до 69 367 рублей. Чемпионом оказался Хабаровск, поднявший цену с 81 559 до 93 970 рублей. В среднем по России цены на «квадраты» подросли на 1-3 тыс. рублей. Подрядчики программ капитального ремонта регулярно обращаются с просьбами увеличить сметы — с текущим ростом цен использование привычных строительных материалов довольно сильно меняет стоимость реализации проекта. В то же время сегодня как никогда востребовано доступное, массовое жилье — и этот рынок больше всего страдает от текущей нестабильности.

На этом фоне российские строители обратились к проверенным и эффективным решениям, в частности к хризотилцементным материалам. Это не только привычный шифер, но и фасадные плиты, сайдинг, напорные и безнапорные трубы, огнеупорный картон, плоский хризотилцементный лист и многие другие продукты. Они обладают уникальным набором полезных свойств, который не встречается у их аналогов. Так, вся хризотилцементная продукция имеет класс «НГ» (негорючий). Это означает, что она не горит при любых температурах — хризотилцементное волокно выдерживает нагрев до 1500°C, после чего становится хрупким, но так и не загорается.

Также она обладает низкой теплопроводностью, является диэлектриком. К приме-



АО «ОРЕНБУРГСКИЕ МИНЕРАЛЫ»

Хорошо забытое старое

Хризотилцемент завоевывает российский рынок

ру, хризотилцементные трубы не требуют дополнительной термоизоляции, при транспортировке горячей воды их теплопотери существенно ниже аналогов, а при транспортировке холодной на них не образуется конденсат. Причем, хризотилцемент-

ные трубы могут проводить воду температурой до 115°C под давлением до 1,6 МПа в среднем до 30 лет, а при соблюдении нормативов эксплуатации срок службы их можно продлить до полувека.

Столько же служит и хризотилцементный шифер. Привычный серый лист, зарекомендовавший себя за десятилетия эксплуатации, сегодня дополнен цветными вариантами — его окрашивают в массу, а также наносят цветное покрытие на готовое изделие, затем покрывая лаком. Широко используют фасадные плиты, на которые не только наносят рисунок, но и текстуру.

Внедряют и новые технологии — АО «ЛАТО» выпускает автоклавированные фасадные плиты, представляющие собой монолитное изделие. В автоклаве спрессованные хризотилцементное волокно, воду и цемент приводят в состояние единого целого, не подверженного химическим изменениям при нагреве, стойкого к воздействию растворов минераль-

ных солей и воды. Более того, это энергоэффективные материалы — как мы уже говорили, благодаря низкой теплопроводности здания, покрытое хризотилцементной кровлей и облицованное фасадными плитами, зимой теряет меньше тепла, а летом не так активно нагревается.

Доступную цену на российском рынке хризотилцементной продукции объяснить просто. Россия является мировым лидером по объемам добычи, обработки и производства готовой продукции из хризотила. Крупные предприятия, такие как комбинат АО «Оренбургские минералы» («ОМ»), активно развивают производство и расширяют ассортимент продукции, внедряют новые, инновационные материалы. Так, «ОМ» выпускает мастику «Мастодонт», которую достаточно нанести на поверхность холодным способом и дать высохнуть — никаких огневых работ. Также комбинат построил линию производства огнеупорного картона из станков, полностью произведенных в России.

Предприятие имеет полный цикл производства почти всех видов строительной продукции из хризотилцемента — от карьера и до прилавка, — что обеспечивает высокое качество продукции, ее конкурентную стоимость и доступность в каждом регионе нашей страны. Последнее особенно важно, ведь хризотилцементную кровлю, водопровод и фасадные плиты применяют во всех климатических зонах: шифер показал себя с лучшей стороны на арктическом побережье, в оренбургских степях, приморских субтропиках и, конечно же, в Центральной России. Устойчивость к неблагоприятным погодным условиям в сочетании с долговечностью и простотой в эксплуатации — все это обеспечивает широкие возможности для применения хризотилцемента.

Еще в 2012 году специалисты Высшей школы экономики отмечали, «...при допущении, что рынок кровельных материалов для скатных крыш после кризиса составит 1 млрд квадратных метров и возможной замене других кровельных изделий на асбоцементный шифер, в этом случае максимальная сумма экономии может составить 37 млрд рублей».

Использование экономных и эффективных строительных материалов обеспечивает конкурентоспособность любому проекту, будь то строительство жилого комплекса, ремонт дома или городской инфраструктуры. Если к этому добавить полностью российское производство, не зависящее от внутренних проблем и политики зарубежных партнеров, а также развитие отрасли в целом, внедряющей новые решения чуть ли не каждый год, то успех хризотилцемента не кажется удивительным — это закономерное следствие роста отечественного производственного сектора.



АО «ОРЕНБУРГСКИЕ МИНЕРАЛЫ»

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

Подписку на электронную/печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Какие задачи сейчас стоят перед приморскими строителями?

Долгострой-треугольник



Кстати

■ В России авторству архитекторов из Herzog & de Meuron принадлежат два объекта в Москве — это построенный кампус D3 в «Сколково» и проект небоскребов «на ножках» в жилом комплексе «Бадаевский».

цузской столицы такого здания неуместным. Но теперь серия длительных планировочных и юридических баталий закончилась — и процесс пошел: в прошедшем ноябре девелоперский холдинг Unibail-Rodamco-Westfield (URW) заключил партнерское соглашение с инвестиционным подразделением французской страховой транснациональной компании AXA, получив финансирование полной стоимости (670 млн евро) возведения многофункциональной башни.

Ожидается, что строительные работы в районе Parc des Expositions de la Porte de Versailles начнутся уже до конца этого года и завершатся в 2026-м, после чего 180-метровый 42-этажный «треугольник» общей площадью свыше 91 тыс. кв. метров, представляющий собой стеклянную пирамиду с трапециевидным основанием, станет самым высоким зданием, появившимся в центре Парижа с 1973 года.

В Herzog & de Meuron объясняют, что форма, многими сравниваемая с пирамидой Лувра, кусочком шоколадки «Тоблерон» или клином сыра бри, выбрана с целью увеличения углов обзора для тех, кто находится внутри, при уменьшении размера тени, отбрасываемой на соседние здания.

Благодаря своей форме силуэт небоскреба Tour Triangle будет под разными углами смотреться по-разному: из центра города — как тонкая башня, но с востока и запада будет видна его полная ширина.

«Мы спроектировали «Треугольник» для Парижа и парижан. Больше всего мы хотим добиться от этого здания, чтобы оно было открыто для всех», — заявили основатели архбюро Жак Херцог и Пьер де Мерон после объявления о сделке URW-AXA.

В URW уверяют, что проект включает в себя высочайшие стандарты экологического строительства, а также лучшие в своем классе решения по энергопотреблению и снижению выбросов углерода в соответствии с целями Парижского соглашения по климату.

Согласно проекту, в Tour Triangle разместятся гостиница на 120 номеров, крупнейший в городе коворкинг на 5 тыс. человек, офисы, ресторан с панорамными видами, а также оздоровительный центр, детский сад и культурное пространство. Вместе с тем, застройщик не исключает, что «Треугольник», если потребуется, в будущем может изменить сценарии своего использования.

В Париже с 15-летней задержкой стартует строительство 180-метровой стеклянной пирамиды

Оксана САМБОРСКАЯ

Парижский небоскреб Tour Triangle (фр. «Башня-треугольник») был спроектирован швейцарским архитектурным бюро Herzog & de Meuron еще в 2006 году. Его строительство на авеню Ernest-Renan много раз откладывалось, в том числе из-за протестов общественности, считающей появление в историческом центре фран-

