



Издается
с апреля 1924

98

99 100 лет

2024

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021

Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№11 (10689) 25 марта 2022

От классики к цифре

Как автоматизация при
обследовании зданий
становится конкурентным
преимуществом



Антон КУЗЕНКОВ,
член правления СРО
«СТРОЙГАРАНТ»,
соучредитель
ООО «Технологии
развития»

В эпоху всеобщей цифровизации внедрение новых отечественных технологий является одной из важнейших задач любой отрасли. Российский стройкомплекс — не исключение, и строительные компании, которые успешно решают эту задачу, не только выживают в условиях жесткой конкуренции, но и увеличивают свою прибыль. Одним из самых действенных способов в разы сократить объемы полевых и камеральных работ являются решения по автоматизации при проведении обследований зданий и сооружений.

Такой вид работ как одно из самостоятельных направлений в строительной деятельности наряду с изысканиями и проектированием практически никак не изменился за последние годы, несмотря на большой выбор программного обеспечения и технических сервисов. Появилась только новая приборная база, а сама технология осталась прежней.

Работы по обследованию условно подразделяются на три основных этапа: полевые и инструментальные работы, камеральные работы, формирование отчета. Причем камеральные работы и формирование отчета занимают в среднем до 80% времени и делаются «вручную».

При выполнении обследования эксперту приходится работать с большими объемами информации, которую нужно оперативно обработать, правильно выполнить оценку технического состояния объекта и дать такие рекомендации, которые должны удовлетворить требованиям заказчика и одновременно предоставить всю необходимую информацию для разработки проектной документации. Все это сопровождается тем, что в каждой организации используются свои внутренние разработанные формы, куда эксперт вставляет фотографии, сделанные на фотоаппарат или телефон, заносит текстовая часть, сделанная в различных редакторах, — и происходит постоянная правка результатов, чтобы вся информация отображалась корректно и не была потеряна, чтобы рамки не съехали и т. п.

Окончание с. 4



Миниполис «Дивное» (Московская область, Ленинский)

С мыслями о будущем

Александра Кузьмина об устойчивом развитии
Подмосковья и новых форматах развития территорий

Оксана САМБОРСКАЯ

По площади городов и сельских поселений Подмосковье равно небольшому европейскому государству. Координировать такую огромную территорию сложно и ответственно. О том, что сегодня происходит в регионе, как он планирует развиваться в ближайшее время, «Стройгазета» поговорила с главным архитектором Московской области Александрой КУЗЬМИНОЙ.

«СГ»: Александра Александровна, в Подмосковье свои градостроительные нормы, и вы их достаточно жестко отстаиваете. С чем это связано?

Александра Кузьмина: Основная цель региональных норм градостроительного проектирования (РНГП) — обеспечение сбалансированного развития территорий Московской области и создание условий для комфортного проживания жителей. РНГП — это четкий регламент, касающийся этажности, плотности новой застройки, ее обеспеченности парковками, объектами социальной инфраструктуры, благоустройством и другими необходимыми элементами, без которых сегодня новое строительство в Подмосковье просто невозможно.

Чего сейчас хотят жители? Комфортную среду. Если раньше мы рассматривали локальную территорию, то сейчас выходим за границы земельного участка и начинаем более активную интеграцию в существующие инфраструктуры. Мы создаем планировочный район или микрорайон, даже квартал с высоким уровнем качества среды.

Например, сегодня нужно не просто сделать велодорожку по периметру жилого комплекса, а создать целый веломаршрут: от дома до торгового центра, до транспортно-пересадочного узла (ТПУ), до железнодорожной станции, до парка. Это общая нормированная территория с точки зрения обеспеченности объектами социальной, культурной, транспортной, инженерной инфраструктуры. Поэтому мы так боремся за сохранение наших нормативов, выросших из той школы градостроительства, которая была нацелена на длительное устойчивое развитие, как принято говорить, во благо нынешних и будущих поколений.

«СГ»: В России заработал закон о комплексном развитии территории (КРТ). Как область с разными укладами жизни может развиваться по этому закону?

А.К.: Принятие этого закона дало стимул развития территорий всей страны. Это закон возможностей, позволяющий рассматривать территории, ранее недоступные по причине отсутствия правовых механизмов.

Часто говорят, что новый закон о КРТ — это тот же договор развития застроенных территорий (ДРЗТ). Нет, это совсем другой механизм: он впервые дал возможность в части КРТ жилой застройки на старте однозначно и эффективно оценивать мнение граждан и либо отказываться от развития территории, либо принимать решение о ее преобразовании.



Окончание на с. 8

НОВОСТИ

Три буквы, изменившие российский бизнес, и как теперь будет складываться ESG-повестка в стране **с. 14**

СРОЧНО В НОМЕР

Безальтернативное саморегулирование

Профсообщество поделилось с общественниками своим видением роли СРО в развитии отрасли

Сергей ВЕРШИНИН

В Общественной палате (ОП) РФ состоялся круглый стол «Анализ эффективности действующей модели саморегулирования в строительной отрасли и пути ее совершенствования». Как напомнили «Стройгазете» в пресс-службе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), это уже четвертая большая дискуссия о роли и месте отраслевой системы саморегулирования, а также о путях ее реформирования, поднятая в связи с поручением Владимира Путина от 30 декабря 2021 года. Ранее тему активно обсуждали на площадках РСПП, ТПП РФ и «Опоры России».



**АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ:**

«Когда мы говорим, что ищем здоровый компромисс в отрасли, то СРО — это инструмент, за счет которого этот компромисс должен достигаться»

В ходе выступлений в ОП РФ прозвучали различные оценки системы саморегулирования в строительной отрасли, однако практически все участники сошлись во мнении, что альтернативы саморегулированию нет, возвращение к лицензированию невозможно, поскольку это был инструмент переходного периода от госрегулирования экономики к рынку.

В частности, по словам президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, вся система саморегулирования сегодня максимально приближена к прикладным вопросам деятельности стройкомплекса — все, чем занимаются НОСТРОЙ и саморегулируемые организации (СРО), имеет непосредственное отношение к работе строительных компаний «на земле».

Система саморегулирования с ее компенсационными фондами создавалась не для компенсации ущерба третьим лицам от деятельности проектировщиков или строителей, а для того, чтобы этот ущерб не допустить. Как подчеркнул глава нацобъединения, чтобы выполнять основную задачу саморегулирования — обеспечение безопасности и качества строительства, — НОСТРОЙ занимается и будет заниматься повышением квалификации строительных кадров и развитием системы технического регулирования.

В дальнейших планах профсообщества — развитие механизмов финансовой поддержки отрасли: это и выдача займов из компенсационных фондов СРО, и решение вопроса о замене банковской лицензии на контрактах до 60 млн рублей на гарантии ответственности СРО, и дальнейшее реформирование системы ценообразования.

Что касается кадрового обеспечения отрасли, то здесь НОСТРОЙ видит свою роль не только в организации процедуры независимой оценки квалификации инженеров, но и в развитии среднего специального образования, которое сейчас существует в отрыве от строительной отрасли, а также в плотном взаимодействии с вузами, чтобы выпускники приходили работать на стройки. Кроме того, качеством иностранной рабочей силы, ее квалификацией и профподготовкой по факту сейчас также занимаются НОСТРОЙ и СРО.

Если же говорить об отрасли в целом, то очень многие предложения отраслевых нацобъединений вошли в правительственную программу по мерам поддержки стройкомплекса. И НОСТРОЙ намерен и дальше отстаивать интересы строителей на всех уровнях.



Льготные перспективы

Владимир Путин наметил ориентиры ипотечного кредитования в России

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Необходимо добиться, чтобы на жилищный рынок страны по-прежнему выходили новые объекты, а россияне имели реальную возможность приобрести жилье, в том числе и с помощью ипотеки», — об этом президент РФ заявил в ходе совещания с членами правительства России по вопросам реализации программ инфраструктурного и жилищного строительства.

«Мы сохраним неизменными ставки по нашим специальным кредитным программам: 6% для семейной ипотеки, 3% — для сельской и 2% — для дальневосточной», — сообщил он, добавив, что каждый из этих ипотечных продуктов имеет ограничение по срокам.

Что касается самого массового льготного ипотечного кредитования, то глава государства согласился с предложениями кабмина увеличить размер кредита на квартиры в новостройках, но с повышением ставки. По его мнению, ориентиром в успешной реализации данной программы должен стать рост выдачи льготных займов: «Портфель ипотечных кредитов должен вырасти в текущем году не меньше, чем в прошлом. Это сложно, но нужно к этому стремиться».

Владимир Путин напомнил, что программа льготной ипотеки на новостройки была запущена в 2020 году как антикризисная мера в условиях пандемии, и сегодня ставка по ней составляет 7% при предельной сумме кредита для всех субъектов РФ 3 млн рублей. «С учетом тенденций ипотечного рынка правительство предложило увеличить предельный размер льготной ипотеки для столичных регионов — Москвы и Санкт-Петербурга, а также для

Московской и Ленинградской областей — до 12 млн рублей, для всех остальных регионов до 6 млн рублей. Давайте сделаем это. Согласен», — сказал президент. Он также поддержал предложение вице-премьера РФ Марата Хуснуллина повысить ставку до 12%. «Однако и в этом случае она будет существенно ниже — практически в два раза — текущей рыночной ставки», — сказал он.

Президент помимо этого предложил правительству разработать отдельную кредитную программу, чтобы дополнительно поддержать застройщиков в текущих условиях: «Считаю необходимым не только продолжить упрощение регуляторики, но и запустить новую программу льготного кредитования строительных компаний, которые осваивают территории, продвигают проекты создания качественного современного жилья. Прошу правительство подготовить параметры для такой программы и приступить к ее реализации».

Шлагбаум некачественной документации

Как будет работать «мораторий» на отрицательные заключения госэкспертизы

Алексей ТОРБА

В связи с решением вице-премьера РФ Марата Хуснуллина о введении моратория на подготовку отрицательных заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов своим приказом №46 утвердил «Временный порядок проведения госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий». В частности, согласно документу, в рамках «Временного порядка» главный эксперт проекта (ГЭП), застройщик и проектировщик смогут оперативно взаимодействовать для отработки замечаний. Так, если выявляются критические замечания, то ГЭП может оперативно информировать заявителя о них в рабочем порядке по электронной почте до наступления срока формирования сводных замечаний. Также утвержден перечень оснований, при которых не выдаются сводные замечания и не расторгается договор. Эти изменения должны существенно повлиять на сокращение сроков подготовки проектной документации и поддержать строительную отрасль.

Тема моратория на отрицательные заключения взбудоражила строительное сообщество. Но, как пояснили «Стройгазете» в



Главгосэкспертизе России, «мораторий» — это термин в данном случае условный, и он не про запрет выдавать отрицательные заключения на плохие проекты, а про запрет в целом плохо проектировать. В сегодняшних условиях все — и заказчики, и проектировщики, и эксперты — должны работать без брака, ведь каждое отрицательное заключение — это повторный заход, а значит, увеличение сроков, что недопустимо в существующих реалиях. При этом качество и безопасность есть и будут ключевыми для любого строящегося в нашей стране объекта.

Речь идет о внедрении механизмов, позволяющих проводить доработку проектной документации в рамках одной процедуры экспертизы, и никак не подразумевающих выдачу положительного заключения при любых обстоятельствах. При на-

личии замечаний и несоответствий доработка документации будет проводиться в рамках уже начатой экспертизы, что позволит исключить необходимость повторного запуска процесса экспертизы, повторного оформления документов и соответствующих финансовых затрат.

В Главгосэкспертизе также рассказали, что Минстрой России подготовил проект постановления правительства, в котором предлагается предусмотреть возможность по заявлению застройщика неоднократно продлевать сроки проведения госэкспертизы проектной документации. Также рекомендовано поручить профильным заместителям глав субъектов РФ взять под личный контроль качество подготовки проектной документации в целях недопущения неконтролируемого продления сроков проведения ее госэкспертизы.

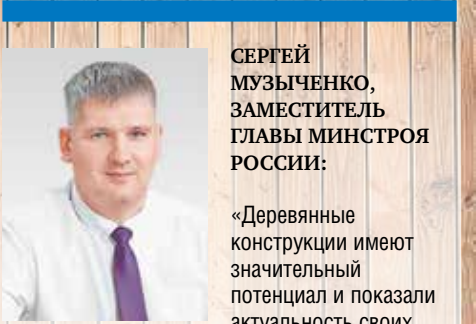


Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK и TG)

НОВОСТИ

Индустриальный размах

Дорабатывается нормативная база деревянного домостроения



СЕРГЕЙ МУЗЫЧЕНКО, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ:

«Деревянные конструкции имеют значительный потенциал и показали актуальность своих технических и эксплуатационных характеристик, особенно на территориях, где сложно реализовать стандартный типовой способ строительства. Поэтому наше министерство совместно с МЧС России, научным и бизнес-сообществами прорабатывает сейчас вопросы оптимизации комплекса мер по обеспечению пожарной безопасности деревянных конструкций, обоснования сроков службы таких объектов с учетом воздействия среды эксплуатации и их жизненного цикла, совершенствования структуры профильных нормативных документов»

Алексей ТОРБА

Представители федеральных органов власти, ведущих российских строительных компаний, научных и проектных организаций, что называется, сверили часы на заседании организованного ФАУ «ФЦС» при поддержке Минстроя и МЧС России круглого стола на тему «Развитие отечественного деревянного домостроения и совершенствование нормативной базы для широкого применения деревянных конструкций». На мероприятии, в частности, отмечалось, что несмотря на то, что Россия обладает 25% запасов мировых лесных ресурсов, она значительно отстает от зарубежных стран в строительстве деревянных домов индустриальным способом. Деревянные конструкции занимают примерно 23% от объема ввода малоэтажного жилья, тогда как их доля, с учетом предпочтений потребителей этой продукции, могла бы составить 40%. При этом из 17,5 млн квадратных метров малоэтажных домов, которые строятся с применением древесины (в том числе на объектах садоводства), около 11 млн «квадратов» сдаются без применения индустриального способа производства, представляя собой, в основном, «серый» рынок.

Внедрение индустриальных технологий в строительстве домов из дерева сдерживает неразвитая нормативная база. Практически все эти технологии были разработаны на Западе, там же инвесторы приобретают и оборудование для производства деревянных конструкций, а создание нормативной базы, необходимой для того, чтобы полностью обеспечить отечественную строительную отрасль, пока не завершено. За последние два года Минстроем России была организована разработка семи новых ГОСТ и двух сводов правил для проектирования и строительства зданий и сооружений из деревянных конструкций, а также выполнены 16 НИР и НИОКР, результаты которых учтены, в част-

ности, и в развитии уже существующих профильных нормативно-технических документов. Однако особенно остро стоит вопрос о пожарной безопасности объектов с применением деревянных конструкций. В связи с этим отмечалась необходимость проведения в 2022 году ряда научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, в том числе натурных огневых испытаний панелей из перекрестно-клееной древесины.

Подводя итог дискуссии, исполняющий обязанности директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин подчеркнул, что основная задача сейчас — создать такую нормативную базу для применения деревянных конструкций, которая позволит застройщикам строить из них здания не штучно, а в массовом, серийном порядке, обеспечив индустриальное производство древесины и модульных конструкций. Исходя из этого, участники круглого стола выработали консолидированную позицию по развитию широкого применения деревянных конструкций. В принятой резолюции отмечена необходимость решения следующих актуальных вопросов:

- изучение поведения деревянных конструкций при сейсмических нагрузках с целью обеспечения возможности строительства в сейсмических районах;
- возможности устройства скрытой прокладки инженерных коммуникаций и электрических сетей в деревянном здании;
- исследование остаточного ресурса объектов деревянного домостроения;
- изучение механических, теплотехнических и звукоизоляционных характеристик для новых видов узловых соединений, материалов и конструкций из дерева.

Сообщение о созыве общего собрания акционеров эмитента

Закрытое акционерное общество «ИНРЕКОН» («Научный и проектный институт реконструкции исторических городов разработки и внедрения прогрессивных строительных систем») извещает о проведении годового общего собрания акционеров ЗАО «ИНРЕКОН».

Повестка дня общего собрания акционеров:

1. Утверждение годового отчета Общества.
2. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.
3. Утверждение распределения прибыли и убытков Общества, в том числе о выплате (объявлении) дивидендов по результатам 2021 года
4. Определение количественного состава Наблюдательного совета Общества.
5. Избрание членов Наблюдательного совета Общества.
6. Избрание членов Ревизионной комиссии Общества.
7. Избрание членов Счетной комиссии Общества.
8. Утверждение Аудитора Общества.

Акционеры, владеющие не менее чем 2% голосующих акций ЗАО «ИНРЕКОН», вправе внести свои предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров и предложения по выдвижению кандидатов в Наблюдательный совет и в Ревизионную комиссию ЗАО «ИНРЕКОН» в срок до 16 апреля 2022 года. Предложения должны быть отправлены по адресу: 115230, г. Москва, Варшавское ш., д. 36, стр. 2, либо на сайт ЗАО «ИНРЕКОН»: info@inrecon.ru.



В ответе за стройку и льготы

Ирек Файзуллин анонсировал «третий пакет» антикризисных мер и упрощение порядка предоставления субсидий на ЖКУ

Сергей ВЕРШИНИН

В нынешних условиях приоритетными задачами государства являются стабилизация экономической ситуации и выработка мер поддержки стройотрасли и коммунального хозяйства. Что уже сделано властями, а что еще предстоит — об этом на днях подробно рассказал глава Минстроя России Ирек Файзуллин, ответив на самые актуальные вопросы в сфере строительства и ЖКХ.

О перспективах развития и мерах поддержки

«Сегодня проект «Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» дорабатывается с учетом изменившейся макроэкономической ситуации, основываясь на уже принятых и только предлагаемых мерах по стабилизации экономики. При этом в рамках прорабатываемых изменений не планируется смещение вектора в части ключевых направлений стратегии, которые изначально формировались с учетом приоритетных для отрасли задач по обеспечению повышения комфорта, качества и уровня жизни людей. В настоящий момент речь идет скорее о том, чтобы учесть в предусматриваемых в стратегии механизмах меры своевременного реагирования на изменяющиеся социально-экономические условия.

Напомню, президентом страны уже подписано два пакета антикризисных мер, которые в том числе направлены на поддержку стройотрасли. В частности, решают вопрос истечения срока действия договора счета эскроу до завершения строительства объекта в случае увеличения ранее установленного срока ввода в эксплуатацию. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года. Кроме этого, предусмотрено право заключения госконтракта с единственным поставщиком для организации работы на региональном уровне. Также появилась возможность изменения существенных условий таких контрактов, изменения проектной документации в части замены строительных ресурсов без повторных экспертиз и особенностей подготовки, а также сокращения сроков процедур по правилам землепользования и застройки и документам территориального планирования, что позволит уменьшить инвестиционно-строительный цикл.

Дополнительные решения, направленные на поддержку граждан и отрасли, найдут отражение и в так называемом третьем пакете. Отдельные меры вошли и в проект плана первоочередных действий, представляющий собой гибкий документ, который будет постоянно пополняться в зависимости от развития ситуации. К примеру, сейчас идет работа по рассмотрению возможности перевода в ближайшее время практически всех оставшихся обязательных требований в строительстве в

разряд добровольных с учетом обеспечения безопасности на этапе экспертизы. Вместе с этой нормой рассматривается целый ряд мер по сокращению сроков подготовки документов, а также сроков и стоимости госэкспертизы. Помимо этого, продолжается разработка нормативных правовых актов в связи с принятием федеральных законов по мерам поддержки, которые в том числе призваны снизить риск несвоевременного и некачественного ввода в эксплуатацию объектов».

Об адресной помощи и штрафах за «коммуналку»

«Каждый гражданин РФ имеет право на получение субсидии для оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), если его расходы на эти цели превысят установленный в регионе стандарт, размер которого меняется от региона к региону, но не превышает 22%. Субсидия назначается на полгода, после чего ее можно будет продлить. С 2020 года Минстрой России совместно с Минтрудом России последовательно проводит работу по упрощению порядка предоставления субсидий. На сегодняшний день разработан очередной пакет изменений, который позволит повысить адресность предоставления этой меры социальной поддержки. В частности, планируется дифференцировать стандарт в зависимости от уровня доходов граждан. Также с начала 2022 года для граждан упрощен процесс получения субсидий: теперь для получения льготы не нужно предоставлять в орган соцзащиты документы, подтверждающие отсутствие задолженности за ЖКУ.

Что касается штрафов за неуплату ЖКУ, то вопрос введения моратория на начисление пеней за долги по «коммуналке» в настоящий момент не стоит, однако для урегулирования ситуации, когда рост ключевой ставки ЦБ РФ, на основании которой и осуществляются подобные начисления, может стать причиной увеличения пеней, сейчас рассматривается предложение о том, чтобы при их расчете использовалась ключевая ставка, актуальная на 27 февраля 2022 года (9,5% вместо нынешних 20% — «СГ»).

О льготной ипотеке на новостройки

«Мероприятия по уточнению льготных ипотечных программ для приобретения жилья на первичном рынке в сложившейся социально-экономической ситуации предусмотрены в рамках разрабатываемого плана первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в текущих условиях. Сегодня под руководством курирующего вице-преьера РФ Марата Хуснуллина Минстрой России вместе с Минфином и ЦБ РФ готовят предложения по корректировке всех льготных программ с точки зрения сроков, условий и преференций для того, чтобы поддержать граждан и обеспечить им возможность улучшения жилищных условий. Конкретные критерии еще находятся в разработке, но будут представлены в ближайшее время».

НОВОСТИ

НОВОЕ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Специально для «Стройгазеты» юристы компании «Гарант» подготовили мониторинг новых федеральных законодательных актов и нормативных документов, затрагивающих вопросы строительства, градостроительства и архитектуры.

1. Федеральный закон от 14.03.2022 №58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» устанавливает особенности регулирования градостроительной деятельности, земельных и жилищных отношений в 2022 году. В частности, решено, что договоры аренды государственных и муниципальных земель будут пролонгированы. Власти при этом смогут устанавливать льготные размеры платы. Упростятся правила проведения правовой экспертизы в рамках кадастрового учета и регистрации прав. Срок депонирования средств на счете эскроу не может превышать срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию более чем на 6 месяцев. Предусмотрено, что по заявлению участника долевого строительства этот срок может быть продлен, но не более чем на два года.

2. Постановление Правительства РФ от 12.03.2022 №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в РФ в 2022 году» определяет, что действие разрешений, сроки действия которых истекают в период по 31 декабря 2022 года, продлевается на 12 месяцев. Отдельные разрешительные документы можно будет получить или переоформить в упрощенном порядке. Госорганы наделяются полномочиями принимать решения о сокращении сроков услуг в сфере разрешительной деятельности, о снижении обязательных требований или перечня документов, предоставляемых для лицензирования, об отмене оценки соответствия обязательным требованиям.

3. Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 №334 «О внесении изменения в Положение о министерстве строительства и ЖКХ РФ» главное отраслевое ведомство уполномочено на принятие формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция и капремонт которого осуществляются с привлечением бюджетных средств.

4. Федеральным законом от 08.03.2022 №46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» приняты поправки к законодательству для поддержки бизнеса в текущем году. Документом предусмотрена возможность моратория на плановые проверки малого и среднего бизнеса. Члены саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве смогут получать займы из компенсационного фонда до 1 января 2023 года. Правительство сможет определить особенности долевого строительства; изменения проектной документации, разработки документации по планировке территорий, выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию; изменения существенных условий контрактов по строительству, реконструкции, капремонту.

5. Распоряжением Правительства РФ от 04.03.2022 №415-р скорректирована «дорожная карта» по трансформации делового климата «Реинжиниринг правил промышленного строительства». Так, дополнительно запланировано сокращение видов объектов, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны. Уточнены сроки реализации ранее включенных в карту мероприятий.

6. 2 и 4 марта Минстрой России дополнил рекомендуемые индексы изменения сметной стоимости на I квартал 2022 года (письма №Н№8556-ИФ/09 и 8139-ИФ/09) в отношении: строительно-монтажных и пусконаладочных работ и по элементам прямых затрат по объектам строительства к ФЕР-2001/ТЕР-2001; строительно-монтажных работ по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги» к ФЕР-2001; сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автотранспортом к ФЕР-2001.

7. 1 марта Минстрой России выпустил письмо №7797-ИФ/09, в котором разъяснил, можно ли изменить цену комплексного контракта в части цены по проектным и изыскательским работам объектов капитального строительства и корректировать цену контракта в отношении сметы комплексного контракта на выполнение работ по строительству.

Мониторинг подготовлен юристами компании «Гарант». С полными текстами документов можно ознакомиться в системе ГАРАНТ.

ТИМ возьмет паузу

Обязательное применение информационного моделирования на бюджетных стройках собираются отложить



Артем КУЗНЕЦОВ

Предложение о введении моратория на обязательное использование технологий информационного моделирования (ТИМ) при строительстве объектов госзаказа внесено в готовящийся сейчас очередной пакет антикризисных мер поддержки стройотрасли. Об этом в рамках совместного совещания Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) на тему «Цифровая трансформация проектной и

строительной отрасли» заявил «СГ» руководитель аппарата НОСТРОЙ Сергей Кононыхин.

По его словам, в связи со сложившейся ситуацией в сфере строительства обязательную цифровизацию необходимо отложить. «Нужно понимать, что существуют проблемы с программным обеспечением (ПО). Отечественное ПО пока не готово полностью заменить иностранное. Также существуют определенные проблемы с разработкой такого софта. Поэтому цифровизация для стройки сейчас осложнена», — пояснил он.

Сергей Кононыхин также добавил, что сейчас есть и множество других факторов, которые влияют на стабильность российского строительного комплекса в целом. Поэтому в проекте новых мер господдержки предполагается перенести на 2023 год обязательное применение ТИМ, ставшее таковым согласно постановлению правительства РФ №331, с 1 января 2022 года на объектах, возведение которых финансируется из бюджетов всех уровней. «Соответствующий пакет документов должен быть готов в ближайшее время», — сообщил руководитель аппарата НОСТРОЙ.

От классики к цифре

с.1 Инженеру для этого необходимо хорошо владеть оформительскими навыками, и на это он тратит очень много своего времени. Возникает вопрос: а тем ли занимается наш эксперт? В условиях новой реальности, которая меняет не только технологии, но и взаимоотношения организаций, обмен информацией, данный метод проведения технического обследования целесообразно считать принципиально устаревшим, архаичным.

Зачем работать по старинке, когда есть инновационный сервис для автоматизированного обследования зданий и сооружений Techscop, не имеющих аналогов на рынке России и СНГ? Компания и сама успешно использует данное решение при проведении обследований, и распространяет этот сервис среди «коллег по цеху».

Первоочередные задачи Techscop — по максимуму избавить высококвалифицированный персонал от рутинной работы, а также повысить качество конечного отчета. Сам сервис состоит из трех основных модулей.

Первый — это мобильное приложение для полевых работ. Эксперту больше не нужно носить с собой планшетку с планами и фотоаппарат: все чертежи загружаются в мобильное приложение. На объекте, при фиксации конструкций и обнаружении дефекта, эксперт фотографирует дефект, отмечает его на плане, и он привязывается к конструкции. И все это в одном окне. Таким образом, полевые работы занимают на 50%

меньше времени, а данные с мобильного приложения моментально передаются на рабочее место эксперта по камеральным работам, то есть реализована возможность оперативно передавать и обрабатывать информацию.

Второй модуль — рабочее место эксперта. Эксперт на своем рабочем месте видит все проекты, которые сейчас находятся у него в работе, что позволяет эффективно управлять этим процессом и быстро провести камеральные работы. Все это реализовано логично и последовательно, в арсенале у эксперта есть возможность пользоваться базами конструкций, материалов, дефектов, мероприятий по устранению и приборным парком, при этом база актуализируется и пополняется пользователями. При описании дефектов сервис автоматически формирует ведомости дефектов, ведомости объемов работ и рекомендаций для устранения дефектов. Расчет физического износа производится оперативно и удобно.

Все работы в сервисе можно выполнять без ограничения по количеству пользователей и времени использования сервиса. Нет необходимости использовать другие редакторы, все это реализовано в сервисе.

Заключение создается по форме ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», при этом обеспечивается защищенность и конфиденциальность при хранении данных в отчетах, срок хранения отчетов на защищенном сервере составляет до пяти лет.

Третий модуль — интерактивный отчет. Помимо заключения по форме ГОСТ 31937-2011, в сервисе есть возможность создания «интерактивного отчета». Данный функционал позволяет быстро ознакомиться с результатами обследования, увидеть фотографии всех дефектов с местами их расположения, понять объем работ для их устранения. Интерактивный отчет — мощное конкурентное преимущество, ведь заказчик на своем рабочем месте может за несколько минут понять текущее состояние своего объекта.



АКТУАЛЬНО

Оксана САМБОРСКАЯ

В марте рынок жилья оказался в беспрецедентной ситуации, потребовав срочных и решительных мер поддержки, которые не заставили себя ждать. Так, застройщикам власти обещают компенсировать часть кредитной ставки, чтобы они смогли достроить уже начатые объекты в срок. Также планируется сократить инвестиционно-строительный цикл за счет снятия административных барьеров и перевода ряда норм из обязательных в рекомендательные. Стоит вопрос и о возможности госрегулирования цен на строительные материалы для подрядчиков, выполняющих работы по госконтрактам.

Меры, несомненно, рабочие и крайне серьезные. Однако опрошенные «Стройгазетой» участники рынка придерживаются различных, зачастую полярных точек зрения — в диапазоне от «рынка больше нет» до «где наша не пропадала» и «время перемен — время новых возможностей».

Опасений у бизнеса несколько: упадет покупательская способность, не будет доступа к проектному финансированию, привычным импортным стройматериалам и строительной технике. Но, как показывает практика, мир гораздо интереснее и разнообразнее, чем нам кажется.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Ставка на спокойствие

Как рынок жилья реагирует на экономико-политический шторм

личение спроса и стремительный рост рублевых цен на «элитку» — 10-15% и выше. По «старым ценам» уже никто не продает», — описывает ситуацию директор по маркетингу ГК INSIGMA Александр Есипенко.

Продолжение роста цен в целом по рынку прогнозирует и управляющий партнер проекта «Живой комплекс LES» (СЗ «СПАРТАК») Олег Дедков. Однако эксперт считает, что причины будут уже совсем иные и отнюдь не самые приятные: сильнее на движение цен вверх влияет прикладная санкционная составляющая, которая разгоняет цены буквально на

рост цен), по крайней мере, в ближайшей перспективе. Динамика цен, как и прежде, во многом будет зависеть от текущего уровня спроса и объема предложения», — предполагает Ирина Доброхотова.

«Ахового роста цен не будет именно из-за проблем со спросом», — согласна с коллегой ведущий эксперт BuyBuyHouse Марина Лашкевич. По ее словам, наиболее зависима в этом плане первичная недвижимость. «Рост стоимости материалов надо как-то компенсировать», — поясняет она. — Именно поэтому государство уже сейчас ограничивает цены на материалы, которые производятся внутри страны. Далее в планах регулятора продолжать субсидии на льготные ипотечные программы и усиливать их. Это поддержит спрос и не даст рынку «просесть» по цене».

Ставка на ставки

При этом ряд компаний в ожидании развития ситуации сейчас заморозил цены. Среди них ГК «А101» с мораторием на изменение цен на один месяц, что, по сообщению компании, «поможет людям, которые собирались улучшить жилищные условия, реализовать свои планы в сложившихся обстоятельствах».

Такую же ценовую политику проводят и компании GlogaX и Gatchina Gardens: первая зафиксировала цены в своих проектах на уровне середины февраля, вторая обещает не менять их до конца апреля. «Прогнозировать, каким будет рост цен в ближайшие два-три месяца, затруднительно. Тем более, что ранее ФАС предостерегла застройщиков от подобных заявлений, с чем я полностью согласна», — напоминает руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens Наталья Осетрова.

Елена ЧЕГОДАЕВА, руководитель департамента аналитики и консалтинга «НДВ Супермаркет Недвижимости»: «В среднесрочной перспективе снижения цен на жилье не произойдет. Основными макроэкономическими причинами этого будут являться рост себестоимости строительства, падение курса рубля, повышение инфляции»

«Дальнейшая ценовая политика будет зависеть от множества факторов», — продолжает тему вице-президент по инвестициям и GR компании GlogaX Денис Лебедев, — от государственных мер поддержки отрасли, а также от соблюдения западными партнерами уже заключенных и оплаченных договоров на поставки материалов». Эффективным инструментом поддержки покупательского спроса, по

мнению эксперта, станет субсидирование ипотечных ставок с учетом стоимости квартир в крупнейших мегаполисах страны и появление различных вариантов рассрочек от застройщиков как альтернативы повышенным ипотечным ставкам.

И все же, считает Марина Лашкевич, при всех озвученных вариантах активизации помощи маржинальность девелоперов все равно снизится. «Даже если себестоимость строительства возрастет на 30%, не думаю, что рост цен составит более 15%. Остальное застройщики компенсируют прибылью. И это лучший вариант, чтобы отрасль недвижимости осталась на плаву», — уверена она.

Надежда БАРАЧИНА, генеральный директор СК «Неометрия»: «С одной стороны, увеличиваются цены на стройматериалы, с другой — сокращаются доходы граждан. К тому же, пока еще нет понимания, какими будут ставки по ипотеке. В таких условиях давать какие-либо прогнозы нецелесообразно, ситуация меняется каждый день»

Помочь отрасли выстоять, считает Олег Дедков, может только стимулирование через системные банки, что сможет остановить эффект домино на девелоперском рынке. «Это сдерживание полной стоимости проектного финансирования на уровне не выше 15-17% годовых, а также отсрочки по выплате процентов по бридж-кредитам, ранее выданным застройщикам на приобретение земельных участков и бумажный девелопмент», — считает эксперт.

Другой продукт

Еще одним результатом происходящих на рынке перемен станет изменение самого жилья. «Те жилые комплексы, которые сегодня находятся на стадии проектирования, будут меняться — с точки зрения как экономики и финансовой модели, так и архитектурных и планировочных решений», — подчеркивает партнер архитектурного бюро Blank Architects Владимир Тихонов. — Безусловно, оптимизация затрат в условиях постоянно сжимающегося спроса на жилье необходима, однако она не должна сказываться на качестве строительства: упрощение не означает потерю качества конечного продукта».

Положительным итогом таких изменений, по мнению архитектора, может стать отказ от избыточных, «маркетинговых» решений в жилых проектах и рост адаптивности планировок квартир. Уже сейчас успешный проект жилья в любом классе должен предлагать не 5-7, а 10-20 вариантов планировок для разных типов жилья, чтобы удовлетворить запрос покупателя; по мере сокращения спроса потребность в вариативных решениях будет только расти.



Ирина ДОБРОХОТОВА, управляющий партнер Dombook, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой»: «При существенном падении спроса стоимость жилого «квадрата» может

зафиксироваться на уровне прошлого месяца либо даже снизиться в ряде проектов с уже высоким ценником за счет скидок»

Цена спроса и предложения

Первым ответом потребителей на негативные факторы (геополитическая напряженность, рост инфляционных ожиданий в связи с падением курса рубля, резкий подъем ключевой ставки) стал... всплеск спроса на жилье. Правда, как отмечает руководитель департамента консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» Елена Чегодаева, он носит краткосрочный характер и связан в большей степени с теми покупателями, у которых была одобрена ипотека по старым ставкам, а также имелись средства для 100% оплаты недвижимости.

В ответ на возникший ажиотаж девелоперы — по старой проверенной схеме 2008-го и 2014-2015 годов — прибегли к пересмотру своих ценников в сторону повышения. «Более чем в 80% проектов они были скорректированы: из них почти в 40% — до 5%, примерно в трети — до 10%, в 15% цены поднялись свыше 15%, в 10-15% проектов — почти на 20%. Одна из причин пересмотра цен — субсидированная ипотека от банков-партнеров, по которым цена выше на 10-12% по сравнению с ценами по рыночным ставкам», — считает Елена Чегодаева. Другой причиной повышения цен, по мнению эксперта, стало изменение структуры предложения в проектах: выросла доля малоформатных лотов (это студии, 1-комнатные и 2-комнатные квартиры), что связано с желанием застройщиков вывести в продажу бюджетные варианты квартир с целью поддержания спроса, включая инвестиционный спрос, на фоне роста инфляции.

Подорожала не только бюджетная, но и элитная недвижимость. «Тупиковая ситуация на фондовом рынке, отсутствие гарантий сохранения денежных средств на банковских депозитах в период высокой инфляции — это текущие реалии. Именно поэтому многие клиенты стремятся в максимально короткие сроки вложить деньги в недвижимость. Некоторые риелторы в последние две недели фиксируют рост спроса на элитные объекты на 20-25%. Долгосрочный прогноз по сегменту сегодня не делает никто, но в ближайшие три месяца нас точно ждет уве-



Вioletta БАСИНА, генеральный директор ГК «Омакульма»: «Да, есть застройщики, которые остановили продажи — они на пересмотре цен. Многие начинают распускать отделы продаж.

Но есть застройщики, которые продолжают продавать, в том числе и в рассрочку, у них устойчивая финмодель, и они заложили риски в стоимость квадратного метра»

все. «Лично для меня очевидно, что взаимоотношения с внешними поставщиками трансформируются на длительную перспективу. Реальная инфляция в строительной отрасли по итогам 2022 года превысит 20%. Кратное увеличение стоимости проектного финансирования и резкое снижение его доступности для застройщиков вкпе с замороженной ипотекой также погонят цены вверх. Сократятся и осознанный спрос, и честное предложение, рынок на 1-2 года может вернуться в состояние 20-летней давности, когда покупали только «богатые», а также обладатели «лишней» вторички, решившие ее поменять на новостройку. Только за счет принесения в жертву «священной коровы маржинальности» девелоперы смогут поддерживать спрос. Для проектов на уровне котлована рост цен может составить более 30%, от «коробки» и выше — 20%», — неоптимистичен Олег Дедков.

Управляющий партнер Dombook, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова придерживается иной точки зрения. По ее словам, существенного роста цен на новостройки в связи с санкциями и их последствиями не будет. «Рост курсов валют фактически не скажется на росте себестоимости, поскольку большинство используемых стройматериалов — отечественные (за исключением элитного сегмента). Приостановка деятельности и уход ряда иностранных компаний, в том числе занимавшихся продажей строительной техники, также существенно не скажется на издержках строительства (и не повлечет

ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ТОРБА

Главгосэкспертиза России полностью пересмотрит содержание экспертной деятельности и станет для отрасли помощником, консультантом и партнером, а не барьером. «Ключевыми направлениями на этом пути остаются цифровизация, переход к управлению данными, строительному инжинирингу — все то, что поможет оптимизировать и улучшить процессы инвестиционно-строительного цикла», — считает начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов. Задача эта поставлена уже давно, но именно сейчас, с внедрением новых информационных технологий, созданы все условия, чтобы ведомство перешло от жесткого контроля норм к ассистентской функции для застройщика.

Диалог машин

Изменить алгоритм взаимодействия экспертов с проектировщиками и заказчиками позволяют современные информационные технологии. Цифровая трансформация экспертизы началась в 2015 году с перехода к оказанию услуг в электронном виде. Этот этап закончился в 2018-м, после чего началось создание Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ), позволяющей обеспечить непрерывный обмен данными и их открытость. На 1 марта 2022 года в ЕЦПЭ было зарегистрировано 82 региона, 7 108 заявителей и 3 506 пользователей, а также загружено 633 966 файлов, 13 643 проекта и 3 862 заключения. Теперь на протяжении 2022-2024 годов предстоит сформировать единое цифровое пространство на основе интеграции данных и нового уровня их анализа и обработки.

Важным шагом стал переход к XML-схемам заключений и локальных сметных расчетов. По словам заместителя руководителя Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Александра Перепелицы, переход отрасли к машиночитаемому формату обмена данными позволил практически в 40 раз — с 38 часов 37 минут до 1 часа 7 минут — сократить время, необходимое на включение в реестр и получение номера заключения экспертизы. В том числе значительную экономию времени на подготовительную обработку документов дала возможность вывода в шаблоне XML только самых необходимых сведений. На 1 марта общее количество заключений в формате XML составило порядка 37 440 единиц. «Форматно-логический контроль данных и отсутствие «человеческого фактора» при обработке данных повышают качество документации на всех этапах создания объектов», — отметил Александр Перепелица на круглом столе, проведенном недавно Главгосэкспертизой в рамках Российской строительной недели.

Новая данность

По мнению первого заместителя начальника Главгосэкспертизы России Вадима Андропова, экспертам совместно с проектировщиками, заказчиками и застройщиками предстоит научиться работать с данными и управлять ими. Действующая модель совместной работы участников инвестиционно-строительного цикла в ходе инвестиционного планирования, проектирования, экспертизы, разрешения на строительство, строительства, эксплуатации, реконструкции (капитального ремонта) и сноса представляет собой своего рода конвейер. Все процедуры на нем выполняются последовательно, с весьма высокой вероятностью повторного прохождения ранее пройденных этапов, а значит, больших временных потерь. Эта модель основана на обмене документами, тогда как в современных условиях необходимо начать работать не с документами, а с данными, причем не последовательно, а параллельно.

«Коллективная параллельная работа в единой цифровой среде — главный вектор развития экспертизы в современных условиях», — считает Вадим Андропов. По его словам, предстоит замена традиционного последовательного алгоритма выполнения процедур строительства комплексом перекрывающихся во времени операций, направленных на систематическое улучшение разрабатываемого решения вплоть до достижения необходимого результата. В отличие от действующей модели, целевая модель, в центре которой находится цифровой двойник, предполагает акцент на данные, постоянный обмен ими и доступность промежуточных данных всем участникам жизненного цикла.

Оптимизация процессов взаимодействия экспертов с проектировщиками и застройщиками на основе не документов, а данных, позволит начинать строительство, не завершая проектирование. Сейчас «классический» алгоритм предусматривает следующие последовательные этапы создания объекта капитального строительства: подготовка задания на проектирование, подготовка проектной документации (ПД), экспертиза ПД, получение разрешения на строительство (РС) и строительство. Предполагается, что уже в недалеком будущем по выбору застройщика ста-



Цифровой вектор

Как информационные технологии улучшают взаимодействие экспертов с проектировщиками и заказчиками

нет возможной параллельная подготовка и экспертиза ПД. Станет возможным и третий вариант, когда после подготовки задания на проектирование параллельно с экспертной оценкой будут осуществляться подготовка и экспертиза ПД и строительство по стадиям (подготовительные работы, нулевой цикл и т. д.). Как пояснил Вадим Андропов, если эксперты вместе с проектировщиком и застройщиком начнут работать еще с предпроектной стадии параллельно, вместе вырабатывая решения, то тогда, еще не завершив стадию проектирования, можно будет делить стройку не только на этапы, под которыми понимается возможность самостоятельного ввода в эксплуатацию определенной части объекта, но и на стадии. Другими словами, можно будет предусмотреть, например, в рамках подготовительных работ нулевой цикл, или выделить такие стадии, как строительство каждого следующего этажа.



ИГОРЬ МАНЫЛОВ, НАЧАЛЬНИК
ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ:

«Строительный комплекс продолжит развиваться, несмотря на все сложности, связанные с пандемией и геополитической ситуацией. Перед нами по-прежнему стоят амбициозные задачи. И роль каждого участника инвестиционно-инвестиционного процесса в текущих условиях многократно возрастает»

В поисках лучшего варианта

Система взаимодействия экспертизы и проектного сообщества, основанная на том, что проектировщик плохо спроектировал, а эксперт хорошо проверил, должна уйти в прошлое. Как заявил Вадим Андропов, в ближайшее время совместная работа экспертизы, проектировщиков и застройщиков будет переориентирована на поиск оптимальных решений и применение новых технологий. Именно с этой целью в 2021 году в Главгосэкспертизе был создан Инжиниринговый центр (ИЦ), который сейчас начал активную работу. Целью ИЦ является управление техническими и стоимостными показателями проектов на всех стадиях их жизненного цикла. Среди основных функций ИЦ — технологические и ценовые аудиты, оценка заданий на проектирование, выявление возможностей оптимизации решений проектов в процессе проведения государственной экспертизы. При этом реализуется системное преимущество экспертизы — возможность оказывать услуги по экспертному консалтингу, представляющему собой инструмент для комплексного решения инженерных задач и оценки их обоснованности и эф-

фективности, на основе лучших практик по аспектам реализации проектов.

Говоря о новых подходах к деятельности эксперта, в частности, о внедрении в работу комплексного экспертного консалтинга, заместитель начальника Главгосэкспертизы России и руководитель ИЦ Алексей Серебряков заметил, что в обязанности эксперта кроме оценки соответствия технических параметров и сметных расчетов установленным нормам должна входить оценка оптимальности и эффективности проектных решений. Оценка оптимальности — это профессиональная инжиниринговая задача, решение которой, в особенности на предпроектном этапе, позволит обеспечить вариантность проектных решений, а также минимизировать затраты на их корректировку в ходе реализации проекта. Расширение полномочий экспертов предусмотрено и в проекте стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ на период до 2030 года.

«Трансформация экспертной деятельности — это переход к экспертному консалтингу, оценке рисков, к комплексному предоставлению услуг на всех стадиях инвестиционного проекта. В глобальном смысле ожидаемый эффект — трансформация института экспертизы в институт управления эффективностью строительства. И уже сегодня Инжиниринговый центр на основе лучших и апробированных практик проводит оценку экономической эффективности проектов, технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций, осуществляет комплексный экспертный консалтинг. Чем раньше будет выявлен риск, тем меньше будет его влияние на объект на разных стадиях жизненного цикла», — считает Алексей Серебряков.

По мнению Вадима Андропова, для того, чтобы новое направление в работе Главгосэкспертизы развивалось более успешно, необходимо продолжать оптимизацию обязательных требований, которая сейчас активно проводится правительством. Эти требования отстают от новых технологий, на которые ориентируются эксперты, но не могут предложить их для внедрения из-за устаревших норм.



Владимир ТЕН

В Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете прошел второй объединенный Евразийский конгресс «ТИМ-СООБЩЕСТВО 2022. Люди. Технологии. Стратегия», организованный по инициативе Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) и при поддержке Минстроя России, ведомственного Общественного совета и правительства Северной столицы.

В приветственном слове министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин отметил, что «наша ключевая задача — не позволить строительному процессу остановиться, и в этой работе со стороны федерального руководства гарантирована абсолютная поддержка». По его словам, цифровизация отрасли — это огромный стратегический ресурс повышения эффективности и качества строительства. При этом комплекс мер, разработанный ранее правительством России, позволит уже сегодня, не останавливая процесс строительства, сосредоточиться на решении сопутствующих вопросов, в том числе связанных с переходом на технологии информационного моделирования.

В свою очередь, председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин уверен, что санкции для цифровизации — не помеха, а скорее изрядный толчок. По его мнению, экономика страны не разрушена, поставленные задачи по строительству современного жилья, созданию комфортной городской среды, внедрению новых технологий становятся особо важными. Сейчас нужно оценить все, что есть в России, включая российские разработки в области ТИМ, выделить центры компетенции и активно их развивать.

«Российская цифровизация, в том числе и в области ТИМ, сейчас находится в точке роста, она может в своем развитии не повторять ошибок зарубежных разработчиков и быстро оказаться на несколько шагов впереди, — считает заместитель главы Минстроя России Константин Михайлик. — Министерство активно работает с вендорами, чтобы они большой единой командой разработали программное обеспечение (ПО) на всем жизненном цикле объекта капитального строительства. Сейчас нужно не заниматься конкуренцией, а наладить совместную плодотворную работу. За две недели удалось создать экосистему вендоров, они активно работают и скоро будут готовы показать свои наработки».

Как отметил в продолжение темы президент НОТИМ Михаил Викторов, на объединение ставит перед собой первоочередную цель — собрать российских производителей ПО, консолидировать их продукты и предложения, а затем продвигать на уровне Минстроя России и регионов. Вторая задача НОТИМ — обеспечение коммуникации внутри российской цифровой среды, взаимное признание всех необходимых форматов, чтобы не было конфликта передачи данных в общей среде. У крупных застройщиков есть хороший задел, им помогать смысла нет, а вот региональным застройщикам методическая помощь нужна — и это тоже одна из задач НОТИМ.

Особое внимание участников конгресса привлекла презентация компании «Нанософт разработка», представившей свои

Толчок, который был необходим В условиях санкций российские IT-разработчики выходят на первый план



решения по импортозамещению в области САПР и ТИМ. Технический директор компании Денис Ожигин подробно описал экосистему «Нанософт» в сфере ТИМ и привел примеры пилотных проектов. Представитель «Нанософт разработки» подтвердил готовность организации продолжать развитие и интеграцию ТИМ-решений в рамках жизненного цикла объектов строительства: «Мы готовы делиться с рынком опытом, знаниями и технологиями, интегрироваться для их развития. У нас есть готовые решения, которые закрывают множество задач в области проектирования, так как перспективу импортозамещения мы предвидели уже давно».

Кроме того, Денис Ожигин рассказал о новой инициативе компании — учебном центре «Академия Нанософт», среди основных задач которого — объединение и координация усилий образовательных учреждений, развитие взаимовыгодного партнерства в образовательной, научно-исследовательской и инновационно-предпринимательской областях деятельности. В рамках программы центра учебные заведения напрямую вза-

имодействуют с разработчиками ПО: получают лицензии, разрабатывают методические материалы, обсуждают вопросы развития компетенций, накапливают и приумножают знания.



МИХАИЛ ВИКТОРОВ, ПРЕЗИДЕНТ
НОТИМ:

«Многие вопросы — такие как формирование стандартов — будут решаться на площадке нового ТК «Информационное моделирование», который формируется под эгидой Минстроя России. Сейчас очень важно выстроить четкую программу стандартизации ТИМ, вписать в нее

действующие и разрабатываемые стандарты, понять, где и каких документов не хватает»

Чек-лист для стройки

Эксперты НОСТРОЙ приняли участие
в онлайн-форуме по цифровизации отрасли

Владимир ТЕН

В рамках четвертого ежегодного Forum. Digital Construction 2022, организованного Фондом развития цифровой экономики совместно с «Медиаметрикс», эксперты обсудили состояние цифровой трансформации строительной отрасли, подготовку кадрового ресурса в рамках цифровой экономики, развитие технологий «умного» города, строительный контроль с использованием технологий информационного моделирования (ТИМ) и другие вопросы.

Активное участие в мероприятии приняли представители Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). В частности, на пленарном заседании «Развитие и перспективы цифровой трансформации в строительной отрасли» председатель комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ Ирина Кузма отметила последовательный характер действий, осуществляемых государством для перехода стройки на «цифровые рельсы» и отметила, что цифровизация является одним из векторов развития стройотрасли. Она сообщила, что обязательное применение ТИМ должно коснуться строителей уже к 2023 году, и для того, чтобы быть готовыми к этому, нужно действовать заодно и принимать меры уже сейчас. Также эксперт рассказала о проводимой НОСТРОЙ работе в области ТИМ. В настоящий момент осуществляется плотное взаимодействие с Минстроем России в части мониторинга реализации постановления №331, организован еженедельный мониторинг контрактов, заключаемых с учетом требований к применению ТИМ. Кроме того, сейчас нужно уделять особое внима-



ние разработке единой методологии перехода на ТИМ для заказчиков совместно с органами исполнительной власти.

В свою очередь, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Хвоинский выступил на секции «Применение инновационных технологий для стройотрасли. Опыт лидеров рынка» с докладом об анализе программного обеспечения (ПО) для всего жизненного цикла строительных объектов, в котором сообщил, что НОСТРОЙ разработал чек-лист программного обеспечения, состоящий из четырех блоков: общая информация о разработчике, о программном продукте, функциональные возможности программного продукта и опыт внедрения ТИМ в строительных организациях. Чек-лист создан на основе опроса более 100 действующих организаций-разработчиков ПО, 40 из которых уже приняли участие в работе на этом направлении.

По результатам анализа представленных данных получены следующие показатели: наибольшее количество про-

грамм предназначено для внедрения ТИМ на этапе проектирования (22) и строительства (27), а шесть из опрошенных вендоров имеют ПО, функционал которого полностью покрывает жизненный цикл строительного объекта начиная от инженерных изысканий и заканчивая эксплуатацией.

Основные направления проводимой НОСТРОЙ работы были наглядно проиллюстрированы на форуме деятельностью российских компаний. Так, основатель компании SOLUT Александр Белоусов рассказал о повышении производительности труда в строительстве и сокращении сроков производства работ на площадке при помощи искусственного интеллекта (Artificial Intelligence, AI) и интернета вещей (Internet of Things, IoT). К слову, SOLUT — это комплекс, объединяющий IoT и машинное обучение. С помощью AI и нейронных сетей система анализирует информацию о движениях рук работников и способна «понять», что конкретно каждый сотрудник делал в течение рабочей смены. SOLUT распознает виды деятельности, характерные для каждой конкретной специальности или рабочего задания, и формирует отчеты, которые показывают процент полезной работы или бесполезных действий (отдыха, простоев и пр.) за заданный период и восстанавливают полную картину рабочего дня по секундам.

Были приведены два кейса применения системы. Первый — стройка своими силами, второй — контроль подрядчиков при строительстве. По итогам реализованных проектов зафиксировано повышение выработки персонала более чем на 20%. Ценность системы также в том, что она позволяет находить различные аномалии в работе, помогает заказчику выявить неоптимальные производственные цепочки и перенормировать процессы на производстве. Что особенно важно, система выгодна и работникам: она максимально объективно, без человеческого фактора, замеряет и оценивает их рабочие достижения и вовлеченность.

ИНТЕРВЬЮ



ЖК «Пригород Лесное» (Московская область, Ленинский)

с.1 В первую очередь, закон о КРТ — это четкое, понятное описание правовых механизмов работы с территориями. Если говорить о реновации, то это КРТ нежилой, существующей жилой или незастроенной территории, которое осуществляется по инициативе органов местного самоуправления. В Московской области это может быть также КРТ по инициативе правообладателей в случае, если застройщик не менее 10% площади квартир нового строительства передает для решения проблемы ветхого фонда Подмоскovie.

Мы создали максимальный набор опций, которыми можно было бы руководствоваться. Жестко мы нормируем все, что касается придомовой территории, социальной инфраструктуры, транспорта.

Основная инновация, которую внесла Московская область, и несколько регионов пошли по нашему пути в итоге, — мы не принимаем решение о КРТ в отсутствие мастер-плана территории. Таким образом, когда проект будущей застройки выносится на рассмотрение, мы уже понимаем, какие будут высотные параметры, какие границы элементов планировочной структуры, достаточно ли территорий под социальную инфраструктуру и т. д.

В случае КРТ жилой застройки благодаря мастер-плану мы получаем понятный иллюстративный и содержательный материал для жителей, в котором есть ответы на такие важные вопросы: какие дома будут сноситься и расселяться, в какие дома будут переселять жителей, в какие детские сады и школы пойдут дети, где будут парковаться автомобилисты, в какую поликлинику можно будет обратиться и т. д. Мастер-план является приложением к договору о КРТ.

«СГ»: Уже определены первые участки развития КРТ в Московской области?

А.К.: Да, у нас определен первый перечень пилотных проектов. Недавно у нас было выездное совместное совещание с Московской областной думой и представителями Минстроя России на территории нашего первого КРТ, который уже стартовал — это 20-й микрорайон Мытищ недалеко от МКАД. Там у нас идет расселение довоенных домов. Преимущественно это малоэтажные дома 1935 года и один дом начала 1950-х годов той же типологии. Там живет около 60 семей, которые переедут в новые дома. На этом месте мы будем делать жилой комплекс нового качества, полностью сбалансированный по социальной инфраструктуре.

У нас очень крупный, масштабный проект ожидается в Раменском, сейчас для этой территории разрабатывается мастер-план. Интересные проекты во Фрязине, Королеве,

С мыслями о будущем

Балашихе, Пушкино. У нас есть планы на весь этот год, наш штаб по реновации работает вместе с главами муниципальных образований. Когда принимался закон, в Московской области многое было отдано на решение субъекта. Мы вместе с Мособлдумой внесли изменения в закон о распределении полномочий, именно тему КРТ мы делегировали муниципалитетам под нашим контролем, с нашей проверкой, со всеми согласованиями. Но инициировать эти процессы может только муниципалитет.

Мы каждый кейс разбираем вручную, знаем каждый земельный участок, профициты или дефициты инфраструктуры. Сейчас мы стараемся собирать кейсы, когда есть, условно, территории расселения и территории компенсации, например, на незастроенной территории.

«СГ»: Недавно вы рассказывали о развитии в области жилых кластеров. Как идет процесс?

А.К.: Вполне успешно: дорабатывается первая градостроительная концепция, создана рабочая межведомственная группа. Мы ввели понятие «кластеры индивидуальной жилой застройки» и вводим «кластеры

Кластеры — уникальный сегмент, и мы, конечно, ожидаем, что это даст новый тип расселения и новый уклад жизни.

«СГ»: О каком числе кластеров идет речь, и где они будут?

А.К.: Думаю, все зависит от спроса. Если говорить про удаленность, то это срединный пояс, но за ЦКАД, то есть не дальше 80 км от Москвы. Сегодня мы начинаем с пилотного проекта — кластера около Дмитрова. Сколько их еще появится, я сказать не могу, но думаю, что уже в ближайшие годы мы увидим несколько аналогичных проектов. Минимальная площадь кластера — 100 га, а дальше все зависит от проекта. Дмитровский кластер — примерно 800 га.

«СГ»: За последние несколько лет в Подмоскovie было построено много интересного. Что бы вы посоветовали посмотреть?

А.К.: Музей «Зоя» в Рузском городском округе. Помимо того, что это высокого качества архитектура, там очень хорошая мультимедийная экспозиция, отличные гиды. Автор проекта музейного комплекса — бюро А2М Андрея Адамовича, который в прошлом году

но складывается интересная градостроительная среда. Проектом занимается архитектор Сергей Савчук из Челябинска.

Полагаю, нас ждет приятный сюрприз в Молоковском, где ГК «Самолет» реализует проект «Пригород Лесное». Проект масштабный, и мы сделали поэтапный переход от первоначальной застройки к тем кварталам, которые будут строиться, начиная с этого года. Чтобы избежать контраста, архитектурные решения фасадов меняются постепенно. Интересные проекты ГК «Самолет» и ГК «ФСК» на Сколковском направлении — на продолжении улицы Генерала Дорохова сразу за МКАД.

Если говорить о социальных объектах, рекомендую познакомиться с проектом второй очереди гимназии им. Е. М. Примакова. Этот проект — результат работы прекрасного тандема — архитектора Никиты Явейна и директора гимназии Майи Маймурадзе.

Изумительная работа — социальный объект, который реализуется за счет средств бюджета Московской области — Центр адаптации слепоглохих молодых людей в Сергиевом Посаде. Автор — бюро «Атриум» Веры Бутко и Антона Надточия. Проект интересен не только оригинальным архитектурным образом, но и своим внутренним наполнением. Основная цель — подготовить молодых людей к взрослой жизни. Обычно дети живут в интернате до 18 лет, потом они выходят в жизнь, их трудоустраивают, назначают пособие. В Московской области по-другому: дети, достигшие 18 лет, продолжают учиться и жить в интернате, получают рабочие специальности, дающие дополнительные возможности для последующего трудоустройства. Кроме того, у них организован досуг, а самое главное — создано пространство, обучающее ориентироваться в разнообразных ситуациях. Пространство центра — настоящий тренажер с сетью маршрутов. В отделке специально применяются материалы с разными текстурами и формами: кирпич, металл, стекло, пластик, дерево. Это дает дополнительное развитие сенсорных навыков для того, чтобы ориентироваться в среде, если нет возможности ее видеть.

Хочется отметить, что в целом все реализуемые сейчас в Московской области проекты — от объектов промышленности, социальной инфраструктуры до жилья — обладают признаками высокого архитектурного качества, и это те преобразования, которые мы можем видеть уже сегодня.



«Кластеры жилой застройки — уникальный сегмент, и мы ожидаем, что это даст новый тип расселения и новый уклад жизни в Подмоскovie»

смешанной малоэтажной жилой застройкой» — очень востребованный формат. Например, старшее поколение переезжает в индивидуальный жилой дом, а сыну-студенту рядом покупается небольшая квартира в малоэтажном доме, все поблизости. Также есть люди, которые не готовы к жизни в частном домовладении, но хотят быть ближе к природе. И тут встречное движение: жители многоквартирных домов хотят того комфорта и благоустройства, который дает ландшафтная низкоплотная индивидуальная жилая застройка, а владельцы своих домов очень хотят, чтобы у них была вся инфраструктура на уровне города, только с сохранением ландшафта.

получил все мыслимые и немыслимые награды за этот комплекс.

Если хочется посмотреть интересные объекты нежилого назначения из тех, которые уже реализованы, я бы обратила внимание на торговый центр «5 планет» в Мытищах — продукт творческой коллаборации вице-президента Союза архитекторов России Владимира Бакеева и Тотана Кузембаева, который разрабатывал совершенно уникальные фасадные элементы. Получился великолепный, необычный объект сложной геометрической формы — очень интересная архитектура.

В жилье у нас тоже много хороших примеров. Думаю, для любителей современной архитектуры будет интересен жилой квартал «Отрада» на Пятницком шоссе, там постепен-

АРХИТЕКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Стартовал Открытый международный конкурс на разработку архитектурного облика двух станций Московского метрополитена — «Остров мечты» и «Загорье» Бирюлевской линии. Конкурс, организованный группой компаний (ГК) «Мосинжпроект», проходит при поддержке столичного правительства и главного архитектора города Сергея Кузнецова. Оператор конкурса — Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».

Основной целью конкурса является поиск оптимального дизайнерского и архитектурно-художественного решения интерьеров пассажирских зон и входных павильонов станций. Принять в нем участие могут отечественные и зарубежные архитектурные бюро (при наличии представительства в РФ или в консорциуме с российским партнером), способные привлечь в свою команду дизайнеров, инженеров, проектировщиков, специалистов в области экономики и финансового моделирования.

Предложенные концепции оформления станций должны гармонично сочетаться с актуальным градостроительным и культурно-историческим контекстом района расположения, соответствовать духу времени, быть технологичными, адаптированными для передвижения всех категорий населения, а также удобными с точки зрения навигации.

Расскажем немного подробнее о конкурсных объектах.

«Остров мечты» — пересадочная станция с существующей станцией «Технопарк» Замоскворецкой линии метрополитена с обустройством наземного перехода с применением траволаторов, с двумя вестибюлями и выходами к проспекту Андропова и парку развлечений «Остров Мечты», к существующей и проектируемой жилой, деловой и общественной застройке, остановочным пунктам наземного городского пассажирского транспорта. В связи с глубиной расположения подходов тоннелей основной объем станции с одним вести-

Дух времени

Две станции столичного метро получают уникальный дизайн



МАКСИМ МИШИН / АГН «МОСКВА»

Кстати

ГК «Мосинжпроект» (генеральный проектировщик и подрядчик по строительству новых линий и станций столичной подземки) организует открытый конкурс на разработку архитектурного облика станций метро уже в шестой раз. По результатам предыдущих конкурсов, проводимых с 2014 года, был определен уникальный дизайн 11 станций метрополитена.

бюлем является подземным. Второй вестибюль наземный. В подземном пространстве будут расположены пешеходный переход, один вестибюль, пассажирская платформа. На земле будут размещаться второй вестибюль с наземным переходом (мостом) на станцию «Технопарк», лестничные и лифтовые спуски с павильонами над ними, а также вентиляционные киоски.

«Загорье» — проектируемая станция, расположена вдоль Липецкой улицы. У станции появятся два вестибюля — южный с выходами, где восточная часть Лебедянской улицы примыкает к Липецкой, и северный возле природно-исторического парка «Царицыно». В связи с глубиной расположения подходов тоннелей весь объем станции является подземным. В подземном

Справочно

Бирюлевская линия — один из важнейших транспортных проектов столицы, благодаря реализации которого подземка придет в еще не охваченные сетью метрополитена районы Бирюлево Восточное и Бирюлево Западное. Как отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, новая ветка позволит улучшить транспортное обслуживание юга столицы, включая активно развивающиеся территории ЗИЛ и Нагатинский затон, а также строящиеся кварталы реновации. Разгрузятся центральные участки Серпуховско-Тимирязевской и Замоскворецкой линий, снизится интенсивность движения автотранспорта и улучшится экологическая ситуация.

пространстве будут расположены пешеходные переходы, вестибюли, пассажирская платформа. На поверхность будут выходить только пассажирские лестничные и лифтовые вентиляционные киоски.

Для участия в конкурсе необходимо заполнить заявку на design-metro.ru до 28 апреля и на первом — отборочном — этапе представить портфолио релевантных проектов и эссе с описанием ключевых идей архитектурно-художественного оформления станций. В августе жюри под председательством заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева определит проекты, которые и будут впоследствии реализованы. В состав жюри также вошли главный архитектор столицы Сергей Кузнецов, генеральный директор ГК «Мосинжпроект» Юрий Кравцов, начальник Московского метрополитена Виктор Козловский и ведущие российские и зарубежные специалисты в сфере архитектуры, дизайна и городского планирования.

19–21
апреля
2022

Специализированная
B2B-выставка
строительных, отделочных
материалов и инженерного
оборудования

18 +
регионов России

3000 +
посетителей

27 +
мероприятий
деловой программы

30 +
спикеров

Заполните заявку
на сайте build-ural.ru

Организатор
МВК

НАЙДИТЕ КЛИЕНТОВ
НА УРАЛЕ

Посетители выставки:
руководители и специалисты торговых,
строительных, архитектурно-проектных,
ремонтных организаций, предприятий сферы
ЖКХ и дизайнеры Уральского региона.

Разделы выставки:
• Строительные материалы и оборудование
• Двери. Окна. Фасады. Кровля. Ворота
• Отделочные и декоративные материалы
• Сантехника и мебель для ванных комнат
• Инженерное и отопительное оборудование
• Электротехническая и светотехническая
продукция
• Лифты и лифтовое оборудование
• Благоустройство и озеленение

Екатеринбург,
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»
+7 (343) 226-04-29.
build-ural@mvc.ru

LITMASH
METALLURGY

21-23 ИЮНЯ
МОСКВА
РОССИЯ
2022

Место проведения:
ЭКСПОЦЕНТР
КОСМ

ЛИТМАШ
Международная выставка литейных
технологий, материалов и продукции

МЕТАЛЛУРГИЯ
Международная выставка металлургических технологий,
процессов и металлопродукции

Специальная экспозиция
ТРУБЫ
РОССИИ
2022

При поддержке
The Bright World of Metals

www.metallurgy-russia.ru
www.litmash-russia.ru

Металл-Экспо
Тел.: +7 (495) 734-99-66

Мesse Düsseldorf GmbH
Тел.: +49 (0) 2 11/45 60-77 93

ЖКХ



Ради порядка в доме

Следование несложным рекомендациям поможет взаимопониманию между собственниками и УК

Алексей ЩЕГЛОВ

Отношения между управляющими компаниями (УК) и собственниками помещений — одна из проблемных зон коммунальной сферы. Эти отношения часто бывают конфликтными и безразличными, и гораздо реже — дружескими и партнерскими. В том, что так складывается ситуация, обвиняют, как правило, УК. И такие упреки могут быть оправданными: многие УК предоставляют некачественные услуги, а высокие тарифы являются для населения естественным раздражающим фактором, на фоне которого люди склонны считать, что именно УК «жируют» на их деньги.

Взаимоотношения УК с жильцами действительно носят острый характер. Как свидетельствуют данные регулярного рейтинга НП «ЖКХ Контроль», в 2021 году среди проблем, в наибольшей степени беспокоивших собственников, были начисление платы за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) и ее перерасчеты, формирование платежных документов и дополнительных платежей, качество предоставляемых коммунальных услуг и неудовлетворительное благоустройство придомовой территории, управление многоквартирным домом (МКД) и работа аварийно-диспетчерских служб (АДС). Все эти темы так или иначе относятся к сфере деятельности УК. И, как считает руководитель Смоленского регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Наталья Коренькова, тому, что многие позиции рейтинга являются сегодня не менее актуальными, чем несколько лет назад, часто способствует отсутствие правильного взаимодействия и диалога между собственниками и управленцами.

Но вина частично лежит и на самих жителях. Порядок в доме и во всех жилищных расчетах напрямую зависит от наличия или отсутствия Совета дома, активности и грамотности его членов, а также от верной направленности их вопросов, адресуемых ответственным организациям.

Показательно, что в домах, которые управляются товариществами собственников жилья, порядка в среднем больше. Их немного — около 10% всех МКД, часто это бывшие кооперативные дома, где жители хорошо знают друг друга и участвуют в судьбе дома с момента его заселения. В тех же МКД, которые находятся в ведении крупных УК, население отчуждено от вопросов управления и менее склонно в нем участвовать.

Недавно эксперты Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) провели специальное исследование, посвященное проблемным вопросам взаимоотношений собственников и УК. Особенно остро они стоят в новых домах, которые только-только введены в эксплуатацию застройщиками и где жильцы еще не разобрались в тонкостях управления домом. Так, первая из сложностей заключается в том, что собственники даже не имеют полной информации об общем имуществе в МКД: его состав не описан, не учитывается в кадастре недвижимости, количественные и качественные характеристики каждого элемента общего имущества не определены, а границы между общим и «частным» имуществом нечеткие. Во-вторых, собственники не знают, какие работы должны выполняться для поддержания надлежащего состояния конструкций и инженерных систем МКД, входящих в состав общего имущества. Далее, неиссякаемым источником конфликтов являются нежилые помещения коммерческого использования в МКД, так как интересы соб-



ПАВЕЛ КАЧКАЕВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ ГОСДУМЫ РФ:

«Мы пока не получили активного собственника и не упростили должным образом процедуры проведения общих собраний. Мы также не смогли четко определить правила игры и разграничить по степени тяжести те нарушения, которые допускают УК, и из-за этого не можем определиться, за что и как их наказываем»

ственников жилых и нежилых помещений разные, а последние имеют возможность блокировать решения общего собрания.

Вечное конфликтное поле — организация эффективного учета потребления коммунальных ресурсов и распределение расходов, так как во многих домах отсутствует приборный учет потребления коммунальных ресурсов на «общедомовые нужды» и автоматизированное снятие показаний. И наконец, зачастую в домах даже нет помещений для органов управления МКД, и собственникам негде собраться для проведения очного общего собрания, соседских мероприятий. Не говоря о том, что органам управления МКД негде хранить техническую документацию и важную информацию по дому.

В старых домах эти проблемы решить тоже сложно. Но их можно вообще не допустить или изначально существенно минимизировать в новых зданиях. И тут многое зависит от доброй воли застройщика, которому лучше заранее учесть ряд рекомендаций. Так, застройщик может детально описать состав общего имущества в МКД с указанием характеристик каждого элемента, а также подготовить иную информацию о доме, составить детальную инструкцию по управлению им, передать все эти сведения УК, представителю будущих собственников или разместить их в информсистеме ГИС ЖКХ. Также застройщик может еще на стадии проектирования здания предусмотреть наличие нежилых помещений для будущих собраний собственников и включить часть помещений в состав общего имущества для возможной будущей сдачи в аренду по решению собственников и извлечения дохода на нужды дома. Не менее важно sobлюсти и ряд технических моментов (горизонтальную разводку сетей, установить приборы учета с дистанционной передачей показаний и разместить их вне жилых помещений, запустить автоматизированную систему учета потребления коммунальных услуг). Словом, предусмотреть создание ясного оперативного учета фактического потребления ресурсов, при котором добросовестные собственники не платят за недобросовестных.

Конечно, это все должно быть в идеале. Но если sobлюсти хотя бы часть этих рекомендаций, то можно устранить очень многие из конфликтов, возникающих между УК и собственниками, считает директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ Ирина Генцлер. И, конечно, многое зависит от активности и отношения самих собственников, которые должны научиться быть настоящими хозяевами в своих домах.



Алексей ЩЕГЛОВ

Динамичное изменение макроэкономической ситуации потребовало от российского правительства принятия оперативных решений по поддержке национальной экономики. Часть таких мер направлена на помощь жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) страны. На днях было опубликовано постановление правительства №336, отменяющее до конца года все плановые проверки организаций, занятых управлением многоквартирными домами (МКД). Согласно тексту документа, в 2022 году не будут проводиться утвержденные ранее контрольные и надзорные мероприятия, порядок организации и осуществления которых регулируется федеральными законами «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» и «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Справедливости ради отметим, что аналогичный запрет относится и к плановым проверкам организаций из других сфер деятельно-

Запрет на придирки

Управляющие организации на год избавят от избыточных проверок

сти, но именно в отношении управляющих компаний (УК) позитивный эффект от его введения сложно переоценить, так как в течение многих лет они слишком часто подвергались таким мероприятиям, что зачастую дезорганизовывало их работу.

При этом в постановлении перечисляются и исключения для случаев, когда могут быть проведены и плановые проверки. В частности, в текущем году их можно осуществить на объектах контроля, отнесенных к категории чрезвычайного риска. Например, такой считается деятельность по водоподготовке и водоснабжению.

Также документ регламентирует особенности проведения внепланового контроля для компаний и организаций, занятых управлением МКД. Их можно будет осуществлять в целом ряде случаев. В частности, в целях лицензионного контроля, при поступлении жалоб граждан, по истечению срока исполнения предписаний об устранении нарушений и, наконец, при непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан. При этом все такие контрольные действия в отношении организаций ЖКХ должны проводиться исключительно после согласования с прокуратурой.

Эксперты позитивно оценивают запрет на плановые проверки, так как их осуществление не только отражалось на деятельности УК, но и отвлекало значительные силы и ресурсы контрольных органов от других важных мероприятий и направлений.

Как указывает председатель координационного совета Ассоциации председателей МКД Московской области Юлия Белехова, отмена проверок поможет уменьшить штрафную нагруз-



ЮЛИЯ БЕЛЕХОВА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООРДИНАЦИОННОГО СОВЕТА АССОЦИАЦИИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ МКД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:

«Важно, чтобы УК воспользовались предоставленной им правительством возможностью избежать плановых проверок, но не усугубляя ситуацию и так, чтобы не падало качество предоставления жилищно-коммунальных услуг населению»

ку на УК. Однако ее можно снизить и другим путем — перестать нарушать закон и правила. И конечно, принимая документ, правительство исходило из прогноза, что сборы с населения за предоставленные ЖКУ могут падать, что приведет к недоремонтам и т. п.

Но не стоит забывать, что на первом месте должны быть интересы населения. «Ведь что значит нет проверок? Это значит, что нет предписания. А если его нет, то нет и его обязательного исполнения. И тогда здесь возникает вопрос о том, есть у работников УК внутренняя ответственность и самоконтроль или их нет», — заявила «Стройгазете» общественница.

Поэтому УК не должны использовать сложившуюся ситуацию как временное окно для совершения злоупотреблений. Хорошо бы, чтобы это послабление они восприняли в помощь, но не вели себя во вред жителям и таким образом, что не надо реагировать на их чаяния и обращения, заключила Юлия Белехова.

МАТЕРИАЛЫ



Алексей МИХАЙЛОВ

В последние годы на рынке строительных и отделочных работ происходят заметные изменения. Повысились требования к качеству реализации проектов, большее значение стали играть такие параметры, как скорость работы и профессионализм специалистов, их умение выбрать наилучшее сочетание материалов и соблюсти все технологические аспекты при их применении. В компании Holcim учитывают эти тенденции и предлагают клиентам широкую линейку строительных и отделочных материалов, которые доказали свои преимущества на всем цикле работ.

Уходим в отделку

Анализ рынка показывает, что с 2012 года доля квартир с отделкой непрерывно увеличивается и к 2020 году она достигла 40% в Московском регионе и 65% в Санкт-Петербурге и Ленобласти. Одновременно доля квартир с отделкой в строящихся домах крупнейших застройщиков в большинстве городов-миллионников превысила 50% и также продолжает расти. Дополнительно способствует этим тенденциям и все большее внедрение механизмов проектного финансирования (эскроу-счета) в жилищном строительстве.

Проведенное по заказу компании Holcim исследование позволяет сделать выводы, что в современных условиях скорость строительства и ввода объектов в эксплуатацию становится ключевым фактором для застройщиков, а рост доли квартир с отделкой сопровождается сжатием сроков выполнения отделочных работ.

«40% квартир сдается уже с отделкой, а еще 10% — это white box. Сейчас повсеместно идет сокращение объемов мокрых работ, а механизация позволяет при меньшем количестве человек в отделочных бригадах существенно увеличить скорость реализации проектов», — говорит представитель компании Holcim.

Эти тренды серьезно влияют как на параметры строительно-отделочных работ, так и на рынок строительных материалов. Ведь сегодня, приступая к реализации проектов, менеджмент в первую очередь задается вопросом о том, как ускорить реализацию всего процесса строительства. В Holcim считают, что достичь этого можно, только если:

- проведена более детальная проектная проработка всех этапов строительства, в том числе и отделки;
- правильно подобраны материалы и конструкции;
- происходит оптимизация строительных процессов;
- к строительству и отделке привлечены только профессиональные специализированные бригады;
- увеличивается доля механизированных процессов.

Что касается последних двух пунктов, то тенденцией последних лет является то, что компании и бригады, которые раньше являлись классическими «отделочниками» и работали вручную, все больше перепрофилируются на выполнение штукатурных работ механизированным способом. И сейчас они либо вообще не выполняют отделку вручную, либо так работают на ограниченном числе объектов, где невозможно (или неудобно) выполнять их механизированным методом.



Технологичность и качество

Исследования показывают, что опытные заказчики строительных и отделочных работ, а также их исполнители отдают предпочтение проверенным брендам. Компания Holcim выпускает продукцию, которая соответствует лучшим стандартам качества и завоевала доверие у российских потребителей. Она идеально подходит для российского климата и обладает повышенными прочностными, а также тепло- и звукоизоляционными свойствами.

При этом нашими специалистами разработана целая линейка продуктов, которые наилучшим образом отвечают растущим требованиям отечественного рынка и максимально способствуют повышению качества и сокращению сроков именно при механизированном способе отделочных работ.

В Holcim прогнозируют, во-первых, что популярность механизированного способа будет увеличиваться, так как при его применении проще контролировать качество выполнения работ и нет проблем со сдачей работ клиенту. А во-вторых, достигается высокая оборачиваемость реализации заказов, так как срок выполнения работ в квартире не превышает недели. Сегодня популярность механизированного способа растет у всех типов потребителей и заказчиков. Ему все чаще отдают предпочтение не только частные клиенты-физлица, заказывающие штукатурные работы в собственном жилье (в квартирах в новостройках и вновь строящихся домах), но и юрлица-компании, заказывающие штукатурные работы в собственных административных, складских, промышленных зданиях, а также генподрядчики строительных работ на крупных объектах. При этом выполнение штукатурных работ механизированным методом имеет ярко выраженную сезонную специфику. В теплое время года среди заказов преобладают квартиры, а в холодное — коттеджи. Что касается средней площади выполняемых работ, то для квартир она составляет 100-200 квадратных метров, для коттеджей — 200-1500 «квадратов», а для административных, коммерческих и промышленных зданий — от 1000.

По словам технического специалиста Holcim Александра Плешкина, востребованность механизированного метода штукатурки стен становится все выше. «Строители позитивно оценивают перспективы своего бизнеса — число заказчиков, желающих выполнить штукатурные работы механизированным спо-

Ускорение ВОЗМОЖНО

Продукты Holcim идеально подходят для механизированного способа отделочных работ

собом, каждый год растет. Наряду со штукатуркой многие исполнители осваивают или планируют освоить механизированные методы выполнения других работ. В том числе такие их виды, как стяжка, а также малярные работы, включая шпатлевку и окраску», — говорит специалист.

Для этих задач Александр Плешкин прежде всего рекомендует такой продукт, как цементная штукатурка Holcim. В ее основе песок мелкой фракции (0,63 мм), что уменьшает износ штукатурных станций, помогает раствору легко проходить по шлангам и распределяться по стене. Оптимальный состав цемента, заполнителей и добавок дает раствору достаточную вязкость (текучесть) и пластичность. Это позволяет штукатурке держаться на стене после нанесения, а также перемещаться по шлангам штукатурной станции без каких-либо проблем — материал не прилипает и легко вылетает на обрабатываемую поверхность. Жизнеспособность раствора не менее 2 часов, что позволяет оптимизировать все технологические процессы и уменьшить вероятность досрочного схватывания штукатурки.

Если говорить про механизацию стяжки, то нельзя не упомянуть портландцемент Holcim ExtraCEM 500 (мешки по 50 кг) для технологии полусухой стяжки — продукт, заслуживший отличные отзывы клиентов. Его стабильное качество снижает риск скачков по прочности и времени схватывания раствора.

Портландцемент Holcim ExtraCEM 500 совместим со всеми известными и качественными пластификаторами, которые применяются для увеличения подвижности раствора и удоб-

Справочно

- Бренд Holcim существует на российском рынке 20 лет.
- Цемент собственного производства и качественные компоненты в составе каждого продукта.
- 8 продуктов для широкого спектра работ — от заливки оснований и возведения стен до финишной отделки.
- Строгое соответствие строительным нормам и ГОСТ.

ства работы. Оптимальное время схватывания этого цемента в стяжке повышает удобство работы при распределении и протягивании смеси по уровню и затирке поверхности с помощью затирочной машины.

Прекрасно подходит для механизированных работ и такой продукт компании, как наливной пол Holcim (мешки по 20 кг). Его отличает повышенная подвижность раствора, и по ГОСТ 31358-2019 данный раствор имеет марку подвижности Рк5, то есть расплыв кольца от 22 до 26 см, что позволяет обрабатывать большие площади, обеспечивая высокую производительность труда. Оптимальные границы срока схватывания и жизнеспособность раствора 40 минут не приводят к закупорке смеси в растворном шланге при вынужденных перерывах. А идеально подобранный состав компонентов гарантирует правильную работу материала на механизированном оборудовании без риска расслоения.

В продуктовую линейку Holcim также входят клеи и смеси различного назначения (клеи для плитки и керамогранита, клей для блоков Expert, легкая цементная стяжка).



ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»



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

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

МАТЕРИАЛЫ



Кому на Руси «пироги» хороши?

Какие стройматериалы помогут в будущем сэкономить на капремонте



Надежда БАКУЛИНА,
технический директор
EcorSmart

Главный тренд современного строительства — повышение качества строительных материалов и производимых работ. Однако новые технологии и материалы пока еще внедряются с большим трудом и долгими бюрократическими процедурами. Например, в концепции многоэтажного жилого строительства предпочтение отдается монолитному строительству, а ведь еще каких-то 20 лет назад данная технология использовалась только для домов с повышенной комфортностью, которые тогда считали бизнес-классом. Панельные технологии, конечно, никуда не исчезли, но сама панель претерпела серьезные изменения, в частности, повысились теплоизоляцион-

ные характеристики при помощи бесшовных технологий.

В общем объеме строительства статья расходов на гидроизоляционные материалы и утеплители составляет всего 3-5%, но если, не дай бог, дело доходит до ремонта с перекладкой утеплителя и гидроизоляции — вот тут стоимость ремонтных работ взлетает до небес. Поэтому к устройству «пирога» нужно подходить очень осознанно.

Строить на века

До недавнего времени, да и что греха таить, даже сейчас, в обустройстве кровли используют минеральную вату, а в качестве гидроизоляции — рулонные материалы. Рулонными материалами очень сложно сделать непроницаемый гидроизоляционный ковер из-за большого количества примыканий и швов. В результате минеральная вата набирает воду годами, на кровле растут цветы и деревья — и никакие ремонтные работы в будущем при таком обустройстве уже невозможны. Аэрато-

ры попросту не решат проблему скопившейся в утеплителе влаги. Единственное решение — полный демонтаж всего «пирога» и обустройство кровли заново, то есть миллионы рублей дополнительных расходов.

Если выбрать жидкую теплоизоляцию, позволяющую избежать «мостиков холода», и жидкую гидроизоляцию, создающую 100% адгезию с основанием, то мы получим «пирог», срок эксплуатации которого составит не менее 25 лет.

В России данные решения являются скорее «инновационными», хотя у европейских коллег жидкие материалы (пусть и при повышенной стоимости) используются уже более 30 лет: с учетом безремонтного срока эксплуатации получившейся кровли квадратный метр ее в новостройке в итоге будет дешевле привычных всем нам рулонных материалов.

Ремонт без демонтажа

Что же делать, если уже все давным-давно сделано, но спустя 2-3 года крыша начала протекать? Давайте рассмотрим узел, в котором утеплитель из жесткого пенополиуретана, а в качестве гидроизоляционного ковра были использованы рулонные материалы. В этом слу-

чае возможен ремонт без демонтажа кровельного ковра не только рулонными материалами, срок службы которых составляет, как правило, не более 5 лет, а и при помощи «жидкой» гидроизоляции (со сроком службы более 25 лет). Тогда на существующий проблемный гидроизоляционный ковер мы просто наносим гидроизоляцию, которая изначально поставляется в жидком состоянии и наносится ручным способом по типу окраски в два, а лучше в три слоя. Для больших площадей возможно машинное нанесение — напылением. При использовании таких составов после полимеризации образуется абсолютно бесшовный гидроизоляционный ковер со 100% адгезией по всей площади. Как итог: мы избавляемся от проблемы распространения влаги под гидроизоляционным ковром в местах, где швы были плохо заварены при свободной укладке и во всех примыканиях. Ремонтируем все существующие участки, на которых произошли повреждения, — и примерно на 25 лет забываем о текущей крыше.

Но помимо кровли есть еще масса мест, где требуется гидроизоляция: подвалы, фундаменты, бассейны, резервуары, химические производства, мосты и дороги, канализационные коммуникации, подземные парковки и прочее. В любом случае, можно увеличить сроки их эксплуатации без ремонта, если использовать инновационные материалы.

Не ценой единой

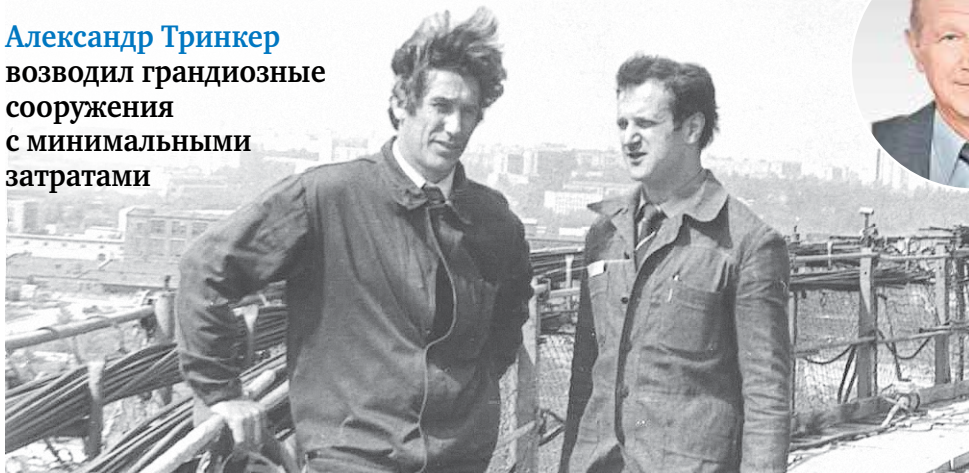
Чтобы не переплачивать дважды и строить на годы, имеет смысл обращать внимание не столько на стоимость материалов, сколько на такие параметры, как наличие сертификации, успешный опыт апробации и испытания, условия, в которых можно применять тот или иной материал, в том числе учитывать аномальную жару или холод, и оценивать стоимость строительства с учетом межремонтных сроков.

Благодаря взвешенной оценке и правильному выбору материалов при осуществлении гидроизоляционных и утеплительных работ их срок безремонтной эксплуатации можно продлить многократно, что позволит существенно сократить финансовые затраты на содержание здания или сооружения.

Алексей ТОРБА

Бетонный волшебник

Александр Тринкер возводил грандиозные сооружения с минимальными затратами



Александр Тринкер (справа) на градирне ТЭЦ-25 Мосэнерго. Фото 1977 года

Один из самых давних авторов «Стройгазеты», доктор технических наук Александр Тринкер отмечает сегодня свое 75-летие. В ставшем уже далеким 1988 году он рассказал нашим читателям о том, каких результатов можно достичь, применяя «волшебную», по его словам, полифункциональную добавку ЛТМ, изготовленную на основе лигносульфоната (ЛСТ) — отхода, образующегося при производстве бумаги. Разработанная коллективами ВНИПИТеплопроекта и КТБ «Мосоргстройматериалы», главным конструктором которого работал тогда Александр Тринкер, это была самая недорогая из всех применявшихся на тот день в мире добавок в бетон. Для ее приготовления требовалось только смешать раствор ЛСТ и электролит (много-тоннажные отходы разных производств) при температуре 79-80 градусов, интенсивно перемешать их — и всего лишь один ее килограмм на кубометр бетона даст внушительные результаты. Чудо-добавка из отходов снижает расход цемента на 8-16%, обеспечивает получение высококачественных бетонов, вдвое увеличивает морозостойкость и долговечность бетона и изделий из него, открывает возможность применения сокращенных до 5-7 часов режимов тепловой обработки, не оказывает, в отличие от других добавок, раздражающего и аллергического воздействия. Такие показатели, достигнутые на заре химизации производства бетона и железобетона, актуальны и по сей день, поскольку позволяют во многих случаях обойтись без импортных дорогих ингредиентов при изготовлении добавок для монолитного и сборного тяжелого, легкого и ячеистого железобетона, как низко-, так и высококачественного бетона. При этом была освоена технология производства сухого порошка ЛТМ.

Успех широко и эффективно применявшегося с 1982 года универсального отечественного суперпластификатора ЛТМ предопределили исследования отца Александра Тринкера — кандидата технических наук Бориса Тринкера, ветерана Великой Отечественной войны, освободителя от нацистов Норвегии, Румынии, Венгрии и Австрии, который в 1947 году изобрел и применил ССБ — самый первый пластификатор для бетона из много-тоннажных отходов производства целлюлозно-бумажных комбинатов. Затем были разработаны комплексные добавки на основе технических лигносульфонатов, в том числе пластификатор СДБ, использовавшийся для строительства Останкинской телебашни, что в 2000 году обеспечило стойкость при пожаре башни.

С 1970 года к работе по созданию модификаторов нового поколения подключился Александр Тринкер и применил их на многих заводах Минэнерго, Минмонтажспецстроя, Мин-

средмаша СССР, Главмостстроя и Главмостпромстройматериалов. При этом наряду с новыми добавками, позволяющими повышать прочность, плотность, морозостойкость, водонепроницаемость и долговечность бетона в любой среде, защищать его от коррозии при одновременной экономии цемента в строительстве, Александр Тринкер применял миксеры, бетононасосы и скользящую опалубку, которые в совокупности составили «Единую систему скоростного бетонирования». Основы технологии, методики применения, проектирования бетона и контроля качества для скоростного строительства в скользящей опалубке разработал в 1960-х годах опять же отец будущего доктора технических наук Борис Тринкер. Скользящую опалубку с бетононасосами после заливки в нее бетона медленно перемещают при помощи гидравлических домкратов, возводя монолитную оболочку сооружения, отличающуюся долговечностью, водонепроницаемостью и 100% монолитно-

стью — без рабочих швов бетонирования!

Александр Тринкер успешно применял скользящую опалубку с бетононасосами для возведения высотных 250-330-420-метровых дымовых труб и башенных градирен высотой 90-150 м на отечественных ТЭЦ, ГРЭС и АЭС. Благодаря ей в 1977 году со скоростью 3 м в сутки была построена 90-метровая градирня ТЭЦ-25 Мосэнерго, а в 1980 году — градирня Гомельской ТЭЦ с рекордной в мире скоростью подъема опалубки — 7-9 м в сутки.

О том, что эта технология не устарела по сей день, свидетельствует тот факт, что утвержденная в 1982 году Минмонтажспецстроем СССР «Инструкция по возведению монолитных железобетонных труб и башенных градирен» ВСН 430-82, в числе авторов которой отец и сын Тринкеры, была переиздана в 2021 году. Научно-практический опыт советских строителей был успешно применен в Норвегии на строительстве уникальной огромной морской газодобывающей платформы «Troll-A», и, по мнению Александра Тринкера, его можно использовать при освоении нефтяных и газовых месторождений России на шельфе Северного Ледовитого океана.

До сих пор Александру Тринкеру помогает его жена Марина Матвеевна Тринкер, которая, будучи главным конструктором проектного отдела института «Гидроспецпроект» Всесоюзного объединения «Гидроспецстрой» Минэнерго СССР, разрабатывала скользящую опалубку для высотных сооружений. Помогла она ему и в 2020 году, выйдя после перенесенного им обширного инсульта.

Коллектив «Стройгазеты» желает юбиляру больше не болеть и еще долго-долго сохранять присущую ему творческую активность!

МАТЕРИАЛЫ

Владимир ТЕН

Как известно, четыре стихии — вода, воздух, земля и огонь — в фильме Люка Бессона «Пятый элемент» нуждались в пятом компоненте, который связал бы их в силу, противостоящую злу. В реалиях современной стройки «пятый элемент» — это субстанция, которая, наоборот, предохраняла бы построенный объект от разрушительного влияния этих стихий.

Классический рубероид — это кровельный картон, пропитанный легкоплавкими нефтяными битумами, защищенный с обеих сторон битумом, и для предотвращения слипания покрытый посыпкой. Впрочем, картон как основа гидроизоляционного материала морально устарел.

Поскольку важнейшим компонентом этого материала, выполняющего функции прежде всего гидроизоляции, является производный от переработки нефти битум, на эту нишу обратили внимание нефтяники, заинтересованные в глубокой переработке своего основного продукта.

По некоторым оценкам, в России на кровлях и фундаментах используется около полу-миллиарда квадратных метров рулонной битумно-полимерной гидроизоляции. Поэтому «Газпром нефть» в лице своего оператора битумного бизнеса «Газпромнефть — Битумные материалы» предложила свой собственный продукт под маркой «Брит».

Первые оптовые продажи этого продукта начались весной прошлого года на Урале, в Сибири и Москве. Покупателям предложили две линейки битумно-полимерных мембран марки «Брит» класса «Премиум» и «Бизнес». Обе линейки рассчитаны под устройство двуслойной гидроизоляции методом наплавления с мембранами ЭПП (нижний слой) и ЭКП (верхний/лицевой слой).

Такая схема укладки гидроизоляции — самая популярная в России и ближнем зарубежье, и с ее технологией хорошо знакомы на-

Руби Ройду и не снилось...

Строительству как воздух нужны современные материалы



ши строители и специализированные кровельные компании.

Составляющие мембран собраны по современной технологии на основе из полиэфира, модифицированного полимерами битумного вяжущего с обеих сторон и защитными слоями, благодаря чему мембраны обоих классов легко выдерживают анонсированные сроки эксплуатации во всех климатических зонах страны. При этом гарантированная теплостойкость составляет не менее +100 градусов для «Премиум» и +95 для «Бизнес», что позволяет мембранам выполнять свое предназначение даже в самую жаркую погоду.

Напомним, что компания владеет собственной сырьевой базой и продуктами пе-

реработки, промышленными мощностями для выпуска кровельных марок битума и передовыми научно-исследовательскими возможностями для контроля качества сырья и продукции на всех этапах производства готовой продукции. А с учетом больших потребностей в битуме и битумосодержащей продукции в дорожном и обычном строительстве все это становится существенным конкурентным преимуществом и гарантией стабильности качества продуктов и поставок их потребителям.

Новая продукция уверенно закрепляется на строящихся объектах в разных городах России. Так, в 2021 году высококачественные материалы «Брит» применялись при

строительстве ЖК «Павелецкий Сити» — знакового объекта в центре Москвы. Застройщику потребовался продукт для гарантированной и долговечной гидроизоляции плоской кровли элитного комплекса. В 2022 году девелопер заказал поставку еще 150 тыс. «квадратов» «Брита».

В Екатеринбурге рулонная гидроизоляция «Брит» применялась в строительстве жилых комплексов «Балтийский», «Атмосфера», «Маяковский». А в ноябре 2021 года первые партии рулонных материалов «Брит» поступили даже на другую сторону планеты — на стройплощадку Кубы.

Особенно ценно то, что этот вид продукции может применяться с сопутствующими битумопродуктами материалами, выпускаемыми тоже под маркой «Брит». Это кровельные и гидроизоляционные мастики и праймеры, которые не требуют понижения вязкости и разогрева, сохраняя высокие качественные характеристики при монтаже в широком диапазоне температур от -20 до +40 градусов.

Строители и торговые партнеры могут воспользоваться специальной IT-платформой (мобильным приложением) BRIT ACADEMY, где размещены обучающие сессии, техническая документация с возможностью различных решений. Также здесь содержится последняя информация о событиях в отрасли.

Разработать и произвести качественную продукцию — это ответственный этап. Но не менее важен тот факт, что она получила достойное признание у конечных потребителей.

Продукция «Брит» для промышленного и гражданского строительства представлена на стенде «Газпромнефть — Битумные материалы» на выставке MosBuild 2022.

Для надежного строительства есть основания

брит

**КРОВЕЛЬНАЯ
РУЛОННАЯ
ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ**

bitum.gazprom-neft.ru

МНЕНИЯ



Алексей СТАНЧИН, налоговый консультант
Tax Compliance

«Мониторинг изменений налогового законодательства на предмет введения новых преференций, затрагивающих недвижимое имущество, надо осуществлять регулярно»

Как не упустить льготы?

Топ-5 изменений в сфере налогообложения недвижимости, о которых сегодня важно знать бизнесу

В периоды кризиса бизнес, как привило, уделяет особое внимание не только вопросам увеличения доходности и рентабельности. В большей степени он концентрируется на возможных вариантах оптимизации расходов и выявлении резервов.

В таких ситуациях особенно важно ориентироваться в предоставляемых государством преференциях и мерах поддержки, в том числе налоговых льготах, применение которых может помочь минимизировать расходную часть за счет снижения общей налоговой нагрузки. И налог на имущество — не исключение.

Поскольку льготы по налогу на имущество могут быть как федеральными, так и региональными, необходимо ориентироваться не только на положения ст. 381 Налогового кодекса (НК) РФ, которой установлен перечень основных налоговых льгот, но и отслеживать преференции, предоставляемые конкретным регионом. Ознакомиться с ними можно на официальном сайте Федеральной налоговой службы (ФНС) России.

На что стоит обратить особое внимание в этом году? Представляю свой топ-5 пунктов, касающихся актуальных изменений в налогообложении в сфере недвижимого имущества организаций, на которые нужно обратить внимание бизнесу:

1. Срок уплаты. До текущего года сроки уплаты налога на имущество организаций и авансовых платежей по нему устанавливались законами отдельных субъектов РФ. Теперь же, исходя из новой редакции п. 1 ст. 383 НК РФ, для всех плательщиков закреплены единые сроки — с 2022 года налог подлежит уплате не позднее 1 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом, а авансовые платежи по нему должны быть уплачены не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом.

2. Декларирование. В соответствии с пп. «б» п. 83 ст. 2 Федерального закона от 02.07.2021 №305-ФЗ, начиная с отчетности за 2022 год налогоплательщики имеют право не отчитываться по недвижимости, в отношении которой база по налогу на имущество определяется как кадастровая стоимость. По таким объектам организации необходимо самостоятельно рассчитать сумму налога, уплатить ее в бюджет и в случае необходимости представить в налоговый орган соответствующие пояснения. При этом в отношении недвижимости, налоговая база которой определяется как среднегодовая стоимость, плательщикам налога необходимо не позднее 30.03.2022 подать декларацию по налогу на имущество организаций на новом бланке (корректная форма приведена в Приложении №3 к Приказу ФНС России от 18.06.2021 №ЕД-7-21/574@).

3. Заявление права на льготу. Исходя из приведенной в Приказе ФНС России от 09.07.2021 №ЕД-7-21/646@ информации, с 01.01.2022 для заявления льготы по недвижимому имуществу, облагаемому налогом

по кадастровой стоимости, необходимо заполнить заявление по специальной форме, приведенной в приложении №1 к указанному приказу. В письме от 02.09.2021 №БС-4-21/12421@, исходя из типовых вопросов, налоговая служба привела рекомендации о применении нового заявительного порядка. В числе прочего налоговики отметили следующее:

— если организация в 2022 году будет ликвидирована, то сообщить о льготе нужно по старому порядку — в декларации;

— если не заявить о льготе и не отказаться от нее, инспекция будет использовать информацию, которой располагает на текущий момент. В таком случае, при отсутствии у налоговиков сведений о праве на льготу, в сообщении о сумме налога будет указан полный размер обязательства. При этом организация сможет в течение десяти дней с момента получения сообщения подать заявление о льготе;

— заявление нельзя подать через личный кабинет налогоплательщика;

— конкретный срок для направления заявления законодательно не установлен. При этом во избежание отказа в получении льготы целесообразно не подавать заявление на весь год и последующие периоды в начале 2022 года, поскольку в начале года у налогоплательщика еще могут отсутствовать документы, подтверждающие право на льготу.

4. Прекращение существования имущества. Ввиду введения в ст. 382 НК РФ пункта 4.1, с 2022 года в отношении объекта налогообложения, прекратившего свое существование, исчисление налога прекращается с первого числа месяца его гибели или уничтожения. Для этого налогоплательщик должен представить в налоговый орган соответствующее заявление. С ним он вправе подать документы, подтверждающие факт гибели или уничтожения объекта.

5. Налогообложение имущества в аренде. Также в конце 2021 года ст. 378 НК РФ дополнена пунктом 3, согласно которому с 2022 года переданное в аренду, в том числе по договору финансовой аренды (лизинга), имущество подлежит налогообложению у арендодателя (лизингодателя). При этом важно помнить, что предмет лизинга по договорам, действовавшим на 01.01.2022, до окончания срока действия договоров учитывается по правилам ведения налогового и бухгалтерского учета, действовавшим до указанной даты.

Таким образом, чтобы убедиться в применении всех полагающихся организации льгот по налогу на имущество организаций и, возможно, заявить о праве на неприменяемую льготу, представляется целесообразным:

— проанализировать возможность применения федеральных (ст. 381 НК РФ) и региональных налоговых льгот на сайте ФНС;

— оценить возможность использования предоставляемых статьями 372.1, 378, 382 НК РФ преференций и иных особенностей;

— подать по новой форме заявление на льготу с учетом приведенных выше разъяснений ФНС России;

— осуществлять регулярный мониторинг изменений налогового законодательства на предмет введения новых преференций.

Александра ШАКОЛА, заместитель директора,
руководитель направления Customer Solutions
компании Radius Group



«Из России уходят трендсеттеры ESG-повестки, но запрос на культуру этичного ведения бизнеса и ответственного потребления остается»

«Зеленое» будущее

Какая трансформация ждет ESG в России, и продолжат ли компании работать в концепции устойчивого развития

В 2021 году тема ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) была одной из основных в повестке российских девелоперских компаний. В январе 2022 года казалось, что в стройотрасли просто не осталось игроков, не примеривших на себя принципы и стратегии устойчивого развития. В один момент все проснулись ESG-осознанными. Но уже в марте, после введения санкций, повестка начала меняться, и возник совершенно справедливый вопрос: возможно ли следовать ESG-принципам в новой реальности?

В последние несколько лет принципы ESG стали массово внедряться в российский бизнес: где-то только на словах, где-то осознанно и в полной мере. В любом случае, мы видим примеры комплексной реализации проектов, процесс идет, и его довольно сложно остановить, особенно если это «финальная стадия» готовности. Отличным примером может служить программа DPD Green нашего партнера, логистической компании. Ее суть в переходе на бережное производство, она включает в себя два направления: использование электротранспорта для доставки посылок и разделение, утилизация промышленного мусора. Уже сейчас посылки доставляются на электромобилях, а в рамках программы внедрена 100% переработка производственных отходов на терминалах и в офисах.

Забота об окружающей среде давно перестала быть модой. Бизнес понимает, что решение экологических проблем — это необходимость, моральный долг каждого государства. Могут ли санкции изменить это, исключить Россию из экологической повестки? Конечно, нет. Совершенно очевидно, что никто не может ввести санкции на бережное отношение к природе в своей стране, в своем регионе, такая стратегия оказывает прямое влияние на сегодняшнее качество жизни, будущее всей планеты. Единственное, в условиях турбулентности в первую очередь будут реализовываться преимущественно проекты, дающие возможность получить конкретный и осязаемый результат для инициатора или потребителя в ближайшей перспективе.

Быстрый и очевидный эффект дает принцип бережной застройки территории, когда реализация проектов ведется с сохранением сложившейся экосистемы и естественного природного ландшафта и предусмотрена компенсация нанесенного ущерба за счет озеленения, восстановления уничтоженных видов растений.

Если мы говорим про объекты коммерческой или жилой недвижимости, экономически оправдана энергоэффективность, снижение расходов тепла, электричества, топлива, сырья и, как следствие, повышение операционной прибыли бизнеса. Хороших показателей можно добиться, например, за счет технологии сбора дождевой воды, очистки и повторного использования сточной воды, внедрения мер по стимулированию использования экологичных видов транспорта, альтернативных по отношению к личному транспорту (создать велопарковки, запустить шаттл-басы к местам работы, установить зарядные станции для электрических автомобилей, внедрить установки энергоэффективного освещения и датчи-

ков движения). Все перечисленное есть, к примеру, в Индустриальном парке «Южные Врата», где это работает и приносит ощутимый результат.

Отдельного внимания заслуживают системы контроля за отходами, утилизация строительных отходов, сортировка эксплуатационных отходов, спецплощадки для сбора отходов. Даже при возможном полном эмбарго на импорт ряда западных технологий все равно можно эффективно реализовывать ESG-программу, находя альтернативные решения на других рынках или создавая свои.

Естественно, что ситуация, которую мы переживаем сегодня, еще больше обострила чувства людей, и социальная политика каждой компании стала иметь колоссальное значение: атмосфера внутри компании и поддержка сотрудников, переобучение и переквалификация освободившихся кадров, создание дополнительных рабочих мест, поддержка существующих социальных инициатив или создание собственной программы. Работа с людьми, сотрудниками, клиентами актуальна как никогда, а бизнес в этом вопросе может стать опорой для государственных федеральных предложений.

Кстати, что касается социальных проектов, то Radius Group развивает и будет развивать социально-ориентированную культуру в городском округе Домодедово, стараясь вести более осознанную и полезную деятельность — регулярно оказывает поддержку и осуществляет благоустройство и ремонтные работы в детских дошкольных учреждениях, в деревне Меткино сделали набережную и провели ряд экологических мероприятий.

Что касается третьего принципа ESG-подхода, а именно высокого качества корпоративного управления, очевидно, что эффективное развитие бизнеса в сложных условиях, реализация масштабных и амбициозных проектов могут быть реализованы только под руководством сильной и опытной команды. Будет ли иметь значение профессионализм команды? Безусловно. Сейчас бизнес столкнется с новыми вызовами, их будет много и с ними справится только сильнейший. Те же самые принципы ESG необходимо будет переосмыслить, адаптировать к ситуации и к реальным запросам времени и населения, принять во внимание мировые практики, сформировать свой собственный, национальный подход.

Да, из России уходят трендсеттеры данной повестки, крупные мировые компании, но запрос на культуру этичного ведения бизнеса, ответственного потребления, взаимопомощи, создания и поддержки сообществ — остается. И это часть ESG. В целом, вся ESG-повестка останется. Она будет изменена, сокращена, дополнена. Сейчас на рынке уже есть российские игроки, готовые продолжать служить основополагающим принципам развития здоровых бизнес-систем, и ничто не изменит таких намерений.

МНЕНИЕ



Вячеслав НЕКРАСОВ, финансовый консультант, CEO Exillon Energy Plc

«Сегодня банкам стало проще работать с кредитными заявками застройщиков, хотя анализ финансовой части, бизнес-плана, скрининг заемщиков все равно приходится делать» ➤

Строить проекты

Как трансформация рынков недвижимости отразилась на проектном финансировании

Проектное финансирование в коммерческой недвижимости — когда банки выдают деньги на строительство — существовало в России еще с 1990-х годов. Пару лет назад, после реформы долевого строительства, кредитование стало менее рискованным для финансирующего банка, а приобретение квартир — для покупателей.

Квартиры без рисков

В 2018 году был принят закон №478-ФЗ, обязавший застройщиков использовать эскроу-счета при расчетах по договорам долевого участия (ДДУ). Тогда у уполномоченных банков появилась возможность контролировать средства дольщиков, чтобы не допустить их нецелевого использования.

В то время девелоперские компании структурировали бизнес по-другому. Почти все объекты принадлежали материнской компании, кредиты оформлялись на нее — и продажи тоже. В результате, если возникали проблемы по одному из объектов, то они распространялись на все имеющиеся проекты: ведь за долги перед покупателями и банками отвечала одна компания. Потом проблемы с кредиторами нарастали, и ситуация заканчивалась банкротством строительной компании.

Тогда застройщики стали создавать отдельные проектные компании, они называются SPV (от англ. Special Purpose Vehicle). Более эффективно и профессионально работать именно через них: компании открываются под определенный проект, и банки при выдаче кредита берут в залог именно SPV. Если что-то происходит с проектом, то это, по крайней мере, не приводит к разорению головного предприятия.

После введения эскроу-счетов девелопер уже не видит живых денег от покупателей квартир, средства аккумулируются на отдельных счетах. Недостроя стало меньше, строительство осуществляется за счет кредитных средств банка, а финансирование происходит поэтапно, после закрытия актов выполненных работ.

Одновременно с этим рынок отреагировал на запрос по уменьшению жилых площадей с выводом бытовых функций в общественные пространства. Некоторые девелоперы называли такой подход «круглым метром»: здесь жилье выходит за границы квар-

тиры и продолжается в общедомовом пространстве. Это могут быть коворкинги, общие прачечные, комнаты для хранения велосипедов и т. п.

Придать ускорение

Сейчас качество недвижимости гораздо выше, чем было 5-10 лет назад. Если проект получает разрешение на строительство, это уже говорит о том, что он проанализирован местной администрацией, застройщик получил все техусловия, разрешения и выпустил проектную декларацию. С этой точки зрения банкам проще работать с кредитными заявками, хотя анализ финансовой части, бизнес-плана, скрининг клиентов все равно приходится делать.

Как результат, сроки рассмотрения заявок существенно сократились, в среднем они составляют сейчас от 1,5 до 2 месяцев, в то время как еще несколько лет назад могли длиться до полугода из-за сбора дополнительных документов о проекте и застройщике.

В середине прошлого года вступили в силу рекомендации Минстроя РФ по форме заявки застройщика о предоставлении проектного финансирования в банк. Форма обращения и перечень документов, отправляемых вместе с ним, стали стандартными. Раньше процесс подачи заявки требовал от инвестора детальной работы с разными банками по их формам.

Совсем большие

Объемы финансирования сильно выросли. Инфляция огромная, а кредитование строительства идет в рублях. Были периоды, ког-

да только за месяц стоимость стройматериалов увеличивалась в 2,5 раза. Но у крупных банков сейчас достаточно ликвидности для кредитования строительной отрасли. По данным Центробанка на декабрь прошлого года, в России было заключено 4,8 тыс. договоров с застройщиками, где используются эскроу-счета, а сумма действующих кредитных договоров составила 6,3 трлн рублей. Годом ранее эти показатели составляли 2 тыс. и 2,2 трлн соответственно.

Отлично выглядишь

Раньше строительных компаний было больше. Сейчас все укрупнилось, мелкие игроки ушли с рынка. Соответственно, стало меньше банкротств. Расширение проектного финансирования привело к дефициту специалистов, способных обеспечивать сотрудничество кредиторов и застройщиков. Банки увеличили штат кредитных специалистов и строительных экспертов, а девелоперы начали набирать в штат финансовых менеджеров.

В 2019 году стартовала федеральная образовательная программа по подготовке специалистов по проектному финансированию «Проект.РФ». Фактически появилась новая специальность.

Не взносом единым

Проценты по кредитам, выдающимся в валюте, ниже, чем по рублевым займам. Здесь ставки могут быть привязаны к Libor (London Interbank Offered Rate, Лондонская межбанковская ставка предложения), например, Libor плюс 3-4%. Некоторым владельцам коммерческой недвижимости, планирующим сдавать ее иностранцам, когда стоимость аренды привязана к доллару, выгодно

брать именно такие кредиты. К тому же при строительстве офисов используется в основном импортное оборудование, подрядчики на крупных проектах иностранные (например, Strabag, Enka, YIT и др.). Но здесь многое зависит от наличия валютных пассивов у кредитора. Если у банка большая рублевая ликвидность (что бывает очень часто), то и кредит ему выгоднее выдавать в рублях. Сейчас большинство проектов финансируется рублевыми кредитами; банки снижают их стоимость для крупных проектов, для заемщиков с хорошей кредитной историей.

В сегменте жилой недвижимости кредиты выдаются только в рублях, ставки по проектному финансированию, как и по другим видам кредитования, зависят от ключевой ставки ЦБ, а также от проекта и застройщика. По мере строительства и накопления средств на эскроу-счетах (при превышении этой суммы над объемом финансирования застройщика) процентная ставка будет снижаться.

После введения эскроу-счетов уменьшился и объем необходимого первоначального взноса для застройщика; если раньше объем собственных средств доходил до 30, а то и 40%, то сейчас банки готовы профинансировать до 85% бюджета проекта.

Если собственных средств нет, то иногда выдают кредит без них. Это может быть мезонинный кредит (когда предполагается возможность в будущем конвертировать выданную сумму в долю компании), бридж-кредит (короткий кредит под высокий процент) или вход банка в проект. Что касается последнего, то, например, структуры ВТБ входили в долю «ПИКа», ЛСР, «Галс-Девелопмента» и т. д. Структуры Сбербанка — в долю Vesper, «Донстрой» и многих других проектов, а «Альфа-Банка» — в долю Etalon Group, объекты Корпнiк Group.

Небойкая торговля

Коммерческая недвижимость — одна из отраслей, максимально пострадавших от пандемии. Это отразилось и на критериях оценки банками новых проектов в этой сфере. С учетом падения покупательского трафика они стали менее охотно кредитовать строительство традиционных торговых центров и более строго оценивать новые проекты.

Какой должна быть концепция ТЦ, чтобы кредит одобрили? Трудно ответить на этот вопрос сейчас, в условиях, когда многие девелоперы даже избавляются от своих объектов. Например, ГК «Регионы» (владелец «Острова Мечты») передала контроль над своими торговыми центрами Сбербанку и сосредоточивается на развлекательных объектах, продается ТЦ «Гудзон» и т. д.

Многие существующие торговые центры нуждаются в реконструкции, изменении концепции. Не исключено, что необходимость получить проектное финансирование станет главной причиной реформирования отрасли коммерческой недвижимости, поскольку банки будут одобрять заявки только на ТЦ нового формата, с большими площадями под фудкорты и развлекательные зоны.

Пока же с проектным финансированием торговых центров совсем тяжело. На мой взгляд, только наличие подписанных договоров с якорными арендаторами еще до начала строительства повышает шансы на одобрение кредита.



Проектное финансирование в России

Федеральный округ (ФО)	Количество кредитных договоров	Сумма кредитных договоров, млн руб.	Количество счетов эскроу	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Количество «раскрытых» счетов эскроу	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб.
Центральный	1 497	4 446 631,2	256 032	1 837 895,9	92 858	491 786,1
Дальневосточный	313	249 040,3	18 502	78 255,2	8 558	39 865,8
Приволжский	984	586 930,7	101 108	315 816,1	88 621	245 934,5
Северо-Западный	606	732 572,4	89 913	393 381,5	26 641	101 109,9
Северо-Кавказский	48	19 881,5	8 624	18 109,4	7 954	18 538,2
Сибирский	542	343 756,5	46 162	138 931,2	36 474	110 749,9
Уральский	547	410 267,3	56 261	183 433,5	50 837	158 728,1
Южный	487	479 238,3	63 194	188 200,5	43 853	114 267,1
В целом по РФ	5 024	7 268 318,2	639 796	3 154 023,4	355 796	1 280 979,5

Источник: ЦБ РФ, по состоянию на февраль 2022 года



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Ученые «вырастили» для мегаполисов искусственные деревья, поглощающие CO₂ (и это не первоапрельская шутка)



Речная сила

Для обогрева и охлаждения нового венского небоскреба будет использоваться «энергия» Дунайского канала

канал, а за поддержание идеальной температуры на каждом из 38 этажей небоскреба отвечают термоактивные строительные конструкции (TABS) производства компании Uropog.

Благодаря этому удалось существенно уменьшить коммунальные энергозатраты, а на высвободившихся площадях технического этажа, где изначально планировалось разместить холодильное оборудование, создать переговорные и зону отдыха для сотрудников, особый шарм которой придает защищенный от ветра балкон с прекрасным видом на город.

Вода из Дунайского канала поступает в энергоцентр Austro, далее «речная энергия» распределяется по зданию посредством сети централизованного охлаждения/теплоснабжения.

Система использует значимую тепловую инерцию бетонных конструкций небоскреба, что позволяет решать задачи по охлаждению и нагреву здания с минимальными энергозатратами. Вода движется по установленным в толще стен трубам, создавая в помещениях башни оптимальный микроклимат круглый год. При этом система бесшумна, незаметна, помогает избежать сквозняков, защитить сотрудников офисов от осенних ОРВИ и бумажных платочков, сопутствующих насморку.

Данный тип отопления и охлаждения исключительно энергоэффективен, он отлично подходит для использования с возобновляемыми источниками энергии. Именно это делает TABS хорошим выбором для проектов, предполагающих

строгое соблюдение стандартов устойчивого развития. Участие систем кондиционирования и вентиляции в создании микроклимата сведено к минимуму: им нужно просто подавать в строение свежий воздух, тогда как температуру приведут к оптимуму TABS. Результат — сокращение энергопотребления сооружения и уменьшение объема выбросов CO₂.

TABS обеспечивают высокий уровень комфорта для пользователей здания, а также помогают владельцу снизить расходы на строительство, техническое обслуживание и эксплуатацию объекта. TABS работают даже в то время, когда строением никто не пользуется, поэтому не возникает пиковых нагрузок на отопление и охлаждение, оптимальный температурный режим сохраняется 24/7.

Владимир ТЕН

Построенную недавно в столице Австрии 135-метровую Austro Tower, ставшую пятым по высоте зданием в стране, отличают не только граненые сверкающие фасады, но и уникальная энергетическая система.

Проект высоты общей площадью около 43 400 квадратных метров был разработан венским архитектурным бюро ATP и возведен девелоперской компанией SORAVIA. Еще на стадии строительства Austro Tower получила платиновые сертификаты LEED и GNI: башня полностью соответствует Европейскому плану действий по экономике замкнутого цикла. Не в последнюю очередь этому способствовал переход от традиционной концепции кондиционирования к использованию «речной энергии»: обогрев и охлаждение помещений обеспечиваются тепловыми насосами, теплообменником служит протекающий поблизости Дунайский