

В Саратовской области открылся Парк покорителей космоса **с. 9** Первое в стране двухэтажное здание «напечатанное» в Башкортостане **с. 13** В пандемию Россия установила антирекорд по загрязнению воздуха **с. 14**



Издается
с апреля 1924



ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020

Строительная Газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№14 (10642) 16 апреля 2021

На пороге новой эры

ТИМ как важнейшая составная часть цифровизации стройотрасли

Владимир ТЕН

Резюме первой Всероссийской отраслевой конференции «Строительный навигатор». Курс на сокращение сроков строительства: полный переход стройотрасли на цифровые рельсы не за горами, но для этого еще предстоит серьезно потрудиться всем участникам рынка. Мероприятие, прошедшее накануне IV Международного BIM-форума, организованное по инициативе комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности стройматериалов Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (МКПП) и поддержанное Минстроем России и другими ведомствами и профсоюзом, убедительно продемонстрировало, что альтернативы цифровизации и технологиям информационного моделирования (ТИМ) нет. Так что все дороги ведут российский стройкомплекс в единое цифровое пространство.

Именно поэтому главными темами конференции стали технические инновации и новые поправки в законодательстве, как раз направленные на сокращение сроков реализации инвестиционно-строительных проектов, преимущества внедрения технологий информационного моделирования в строительстве и перспективы развития отрасли на период 2021-2024 годов.

Конечно, на первый план сразу вышли инициативы создания цифровых платформ для взаимодействия власти и бизнеса — Единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, классификатора строительной информации и др.

Выступивший в режиме онлайн заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков проанализировал процесс трансформации отрасли в свете цифровизации с точки зрения обновления административных процедур и технического нормирования. Замминистра, в частности, посетовал на то, что не все участники строительной отрасли и в том числе даже чиновники от строительства в регионах всегда в курсе происходящих изменений в нормировании и правоприменении новых норм в законодательстве, напрямую затрагивающих отрасль. Конечно, все это тормозит развитие стройкомплекса. А на фоне предстоящих тектонических сдвигов в отрасли и вовсе может вызывать большие опасения в успехе. Тем не менее, процесс, что называется, пошел.

Окончание на с. 12

Депутатский наказ

В Госдуме завершился цикл рабочих встреч депутатов с главой Минстроя России



Алексей ТОРБА

В преддверии отчета правительства РФ о работе за предыдущий год в Государственной думе (ГД) РФ прошли рабочие встречи министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ Ирека Файзуллина с профильными комитетами нижней палаты парламента. В общей сложности в конце марта — начале апреля глава Минстроя России принял участие в трех думских заседаниях: с ко-

митетами по транспорту и строительству; по жилищной политике и ЖКХ; по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Так, в частности, выступая перед депутатами комитета ГД РФ по жилищной политике и ЖКХ, Ирек Файзуллин проинформировал собравшихся о том, что с 2019 по 2024 год запланировано расселение 500 тыс. человек из почти 9 млн квадратных метров непригодного для проживания жилья, в 2021 году предстоит расселить 130 тыс.

россиян. Министр также рассказал, что собираемость платы за ЖКХ составила 96,2% — 206 млрд рублей, что даже несколько больше, чем в 2019 году. Кроме того, начата масштабная цифровизация ЖКХ, и с 1 сентября прошлого года заработала система мониторинга инцидентов и аварий в этой сфере. В свою очередь, председатель комитета Галина Хованская напомнила о внесенных в Госдуму и «зависших» законопроектах, в том числе внесенных по поручению президента страны. В част-

ности, летом 2017 года был принят в первом чтении законопроект о восстановлении системы госучета жилищного фонда, и к нему до сих пор нет поправок от кабинета. Она также подняла проблему безопасности в домах с газовым оборудованием. Первое предложение, на котором настаивает ее комитет, — установка во всех новостройках системы автоматического отключения газа при его определенной концентрации.

Окончание на с. 6

Вводные комфорта

Саратовская область в лидерах по темпам реализации нацпроекта «Жилье и городская среда»

Сергей ВЕРШИНИН

Такою высокую оценку региону дал заместитель главы Минстроя России Максим Егоров во время своего недавнего визита в Саратов. По его словам, область занимает лидирующие позиции среди регионов по количеству заключенных контрактов в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и их освоению. «Вопрос их реализации —

очень важный. Саратовская область сделала значительный рывок в этом направлении. Есть большой задел на будущее работать еще лучше», — подчеркнул заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Сегодня регион активно участвует в трех федеральных проектах, входящих в нацпроект: «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и

«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Так, по общему вводу нового жилья в 2020 году Саратовская область заняла в Приволжском федеральном округе (ПФО) шестое место, в целом по РФ — 21-е место. За год в регионе в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» было сдано в эксплуатацию почти 1,159 млн квадратных метров, что составляет 103,4% от целевого показателя. Из них: 530,5 тыс. «квадратов» в 64 многоквартирных домах (на два дома, или на 32,4 тыс. кв. м больше, чем в 2019-м). Еще 628,3 тыс. кв. м было построено населением. В этом году в регионе

планируется ввести в строй 1,290 млн новых «квадратов».

Также в области успешно реализуются и другие федеральные проекты — в частности, «Чистая вода» и «Оздоровление Волги» нацпроекта «Экология». Ведет регион и планомерную работу по восстановлению прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Подробнее об итогах прошлого года и планах на ближайшее будущее «Стройгазете» рассказали в Министерстве строительства и ЖКХ Саратовской области.

Окончание на с. 8-9

НОВОСТИ

Сможет ли экспертное сопровождение обеспечить плановый срок ввода объектов в эксплуатацию **с. 7**

КОРОТКО

НАЗНАЧЕНИЕ

В НИЦ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин единогласно избран председателем совета директоров АО «Научно-исследовательский центр «Строительство» (создан в 1927 году, в настоящее время является головным предприятием по научным исследованиям в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), курирует секцию «Ресурсоэффективность, безопасность и экология» технологической платформы «Строительство и архитектура», утвержденной решением президиума Совета при президенте РФ по модернизации экономики и инновационному развитию России).

«Необходимо предусмотреть создание своего рода технического кластера в области строительства, в который смогут войти подведомственные учреждения Минстроя России, строительные вузы и строительные факультеты университетов. Важно активно продолжать заниматься отраслевой наукой», — отметил Ирек Файзуллин в своем выступлении на заседании совета директоров.

ТЕПЛО:
ЗДРАВСТВУЙ
И ПРОЩАЙ!

Специалисты столичного комплекса городского хозяйства начали готовить системы теплоснабжения к завершению отопительного сезона. «Проводятся регламентные работы на тепловых пунктах, 24 насосно-перекачивающих станциях, районных и квартальных тепловых станциях, — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков. — Решение об окончании отопительного периода принимается, когда в течение пяти дней среднесуточная температура воздуха сохраняется на уровне выше восьми градусов».

В Москве отключение отопления в 74 тыс. зданий проводится поэтапно и может занимать до пяти дней: сначала перестанут подавать тепло на промышленные и административные объекты, потом — в дома, школы, детские сады, лечебные учреждения.

Затем начнутся работы по подготовке тепловых сетей к следующему осенне-зимнему периоду: до сентября будут проверены все системы генерации и подачи тепла (13 ТЭЦ, 140 районных и квартальных тепловых станций), проведены гидравлические испытания на 16 тыс. км тепловых магистралей, при необходимости — выполнены ремонтные работы.

ЛЕГОЛИЗАЦИЯ
ОФИСОВ

Группы компаний «Пионер» и UNK вывели на рынок новый продукт — офис-конструктор. Первые модульные офисы, из которых будет формироваться готовое пространство, появляясь в бизнес-парке «Останкино».

Офис-конструктор подразумевает не только возможность преобразования помещения в зависимости от меняющихся потребностей владельцев или арендаторов, но и готовые решения для этих изменений — «модули». Каждый слот — мини-офис площадью 70 «квадратов» с подготовленной инженерией и планом расстановки мебели для орел спрсе, кабинета, переговорной, кофе-пойнта и т. д. В «Останкине» предлагается 23 варианта модулей, из которых по принципу конструктора Lego можно сформировать офис любой площади, кратной слоту, в конфигурациях «минимум», «комфорт», «кабинет» и проч.



Цена вопросов

Ситуацию со стоимостью жилья и стройматериалов обсудили в Красноярске

Сергей ВЕРШИНИН

Сразу два крупных профильных мероприятия прошли в рамках Красноярского экономического форума, завершившегося на этой неделе. При этом оба — что панельная дискуссия на тему «Льготная ипотека: как и где ее продлить», что расширенное заседание комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России — так или иначе касались цен. На первом эксперты выясняли, что стало причиной увеличения стоимости жилья. На втором — как остановить рост цен на стройматериалы.

В частности, по мнению выступившего на панельной дискуссии президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, самое большое негативное влияние на ценовую политику на рынке жилья оказывает сокращение объемов строительства. «Ограниченное предложение, а не повышенный спрос вызвали рост цен», — подчеркнул он, добавив, что льготная ипотека ключевым фактором этих процессов, вопреки звучащим сейчас оценкам, не являлась.

Глава НОСТРОЙ привел данные, согласно которым объем жилья, находящегося в стадии строительства, в августе 2019 года составлял 120,5 млн квадратных метров, а в апреле 2021 — 92,3 млн «квадратов». «Менее чем за два года объем текущего жилищного строительства сократился более чем на 20 млн кв. м», — указал Антон Глушков, добавив, что речь идет не о вводе жилья, а о сокращении объектов, находящихся сейчас в стадии строительства. Он также напомнил, что строительный цикл стандартного многоквартирного дома площадью около 10 тыс. кв. м сейчас в среднем составляет примерно 26 месяцев.

По словам Антона Глушкова, при более высоком показателе текущего объема строительства такого скачка цен на российском рынке жилья можно было бы избежать. В свою очередь, главной причиной снижения объема строительства президент отраслевого нацобъединения назвал переход отрасли на механизм проектного финансирования. «Строительная отрасль достаточно консервативна, и требования по взаимодействию с банками оказались больше психологически, чем экономически сложными для застройщиков», — отметил он. — Банки первоначально установили достаточно высокие планки, связанные с критериями соответствия проектам, жесткими залогами требованиями

и высокой стоимостью кредитования».

Не менее дискуссионным, по мнению Антона Глушкова, является сейчас вопрос, связанный с механизмом поэтапного раскрытия счетов. «Застройщики его активно пред-



АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):
«Сейчас мы видим рост
ключевой ставки и в
долгосрочном периоде,
мы понимаем, она будет
увеличиваться. Тем самым
будет увеличиваться ставка
по проектному
финансированию для
застройщиков»

лагают, банкиры крайне насторожено относятся к нему, поскольку вся логика проектного финансирования, которая в полной мере защищала инвесторов, будет подорвана, если такой инструмент будет введен, — сказал глава НОСТРОЙ. — Наверное, правильнее будет сейчас пересмотреть первоначальные требования к проекту, к увеличению собственного капитала, чем поэтапное раскрытие».

Еще один «большой вопрос» для застройщиков — рост цен на стройматериалы — стал лейтмотивом расширенного заседания

комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России, возглавляемой президентом НОСТРОЙ. Участие в нем принял первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, настаивающий на продолжении мониторинга цен, проведении дальнейшего анализа и принятии необходимых мер по прекращению экономически необоснованного роста цен на все строительные ресурсы.

По словам Александра Ломакина, Минстроем России совместно с Минтрансом, НОСТРОЙ и Главгосэкспертизой выработана единая методология, по которой осуществляется еженедельный мониторинг цен на строительные ресурсы, в том числе на арматурную и листовую сталь, а также другие материалы. «Результаты этого мониторинга регулярно направляются в Минпромторг России и в ФАС для последующей выработки комплекса мер регулирующего воздействия», — указал первый заместитель министра, добавив, что Минстрой ведет активную межведомственную работу по выработке механизма сдерживания роста цен на рынке.

В свою очередь, заместитель руководителя Главгосэкспертизы России Сергей Лахаев привел результаты мониторинга цен на стройматериалы, который осуществляется с марта прошлого года. «Основным драйвером роста послужил рост цен на металлопродукцию строительного сортамента. Суммарный рост по году составил от 50 до 80%», — сказал он, отметив, что наибольшее удорожание произошел по листовой стали. По его словам, максимальные цены на металл для строительства были в конце января. С учетом мер, которые были приняты, в том числе введение пошлин на вывоз металлолома, ситуация была ненадолго скорректирована.

«Имело место незначительное уменьшение цены, в первую очередь, на арматуру, где цены за полтора месяца упали на 12%. Но с середины марта мы опять наблюдаем еженедельный рост, который составил 5% с середины марта. Рост есть, так что говорить, что принятые меры оказались эффективными, не приходится», — указал замруководителя Главгосэкспертизы.

Сергей Лахаев также отметил, что повышение стоимости металла потянул за собой удорожание металлозависимых ресурсов. «По нашей оценке, на 45-50% подорожал кабель, пролетные строения железнодорожных и автомобильных мостов, выросли цены на стальные трубы — рост составил от 50 до 60%. Есть рост по матам минераловатным — порядка 20% в среднем, выросли окна ПВХ, выросли кровельные и битумные материалы. Есть четкое понимание, что будут расти полиэтиленовые трубы», — сказал он, добавив, что пока не было значительного повышения цен по бетону и порландцементу. «Но надо понимать, что сезон только начинается», — заключил Сергей Лахаев.

Стройкам дали добро

За I квартал 2021 года в России выдали 871 разрешение на строительство многоквартирных домов общей площадью 7,2 млн квадратных метров. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России, уточнив, что это на 54% выше аналогичного периода прошлого года, когда было одобрено возведение 759 объектов на 4,7 млн «квадратов».

Текущие новые жилые проекты реализуют на территории 77 субъектов РФ. Больше всего разрешений на строительство выдали Москве (около 1,3 млн кв. м), Ростовской области (497 тыс.) и Татарстану (391 тыс.). В лидерах также Свердловская и Тюменская области (332 и 303 тыс. «квадратов» соответственно), Башкортостан (293 тыс.), Приморский край (281 тыс.), Ленинградская область (202 тыс.), Ханты-Мансийский АО — Югра (188 тыс.) и Санкт-Петербург (181 тыс. кв. м).

По словам главы Минстроя России Ирека Файзуллина, такая позитивная тенденция свидетельствует о стабилизации рынка строительства после «шоков» 2020 года и указывает на то, что застройщики полностью адаптировались к механизму проектного финансирования. Количество проектов, реализуемых при помощи эскроу, также растет. За год прирост составил 22,1 млн кв. м: в апреле 2020 года с применением проектного финансирования строилось 30,9 млн «квадратов» жилья, а на данный момент — уже 53 млн.

Как стать обладателем нового жилья
с помощью сельскохозяйственных потребительских кооперативов **с. 11**

НОВОСТИ

С уважением к действующим нормам

Нужен ли новый закон о саморегулировании взамен 315-ФЗ?



Алексей ТОРБА

На состоявшихся в Госдуме РФ 14 апреля парламентских слушаниях о развитии саморегулирования предпринимательской деятельности председатель комитета ГД РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев высказал мнение, что на смену принятому в 2007 году федеральному закону №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях (СРО)» должен прийти новый закон о саморегулировании. С точки зрения депутата, СРО недостаточно полно выражают интересы предпринимателей и не включены в реформу контрольно-надзорной деятельности. Кроме того, Николаев считает, что надо отделить саморегулирование от страховых механизмов, которые в нем заложены.

Однако не все участники слушаний поддержали идею о создании нового закона, поскольку саморегулирование в стране состоялось именно бла-

годаря 315-ФЗ, и надо только внести в него некоторые изменения. Главным аргументом в пользу сохранения института саморегулирования в том виде, в котором он сейчас существует, является успешная деятельность практически всех отраслевых СРО, представители которых выступили на заседании. Особенно убедительным был доклад вице-президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Мороза, которому удалось привести веские доводы в защиту саморегулирования в строительстве. Так, по его словам, совершенствуя ценообразование в строительстве, НОСТРОЙ, к примеру, разработал индексы изменения сметной стоимости с применением расчетного метода, и на сегодняшний день 71 регион получил индексы на I квартал 2021 года, из них 12 регионов — индексы по статьям затрат. Кроме того, нацобъединением разработано 253 стандарта, которые применяются не только строительными СРО, но и компаниями на строительных площадках. Большую роль играет НОСТРОЙ и в сокращении административных процедур в строительстве.

Опыт НОСТРОЙ показал, что без национальных объединений СРО не в состоянии вести диалог с федеральными органами государственной власти. Участники слушаний отмечали, что если СРО представляет всего лишь 10% рынка, то с ним уже никто не хочет говорить. И хотя существует мнение, что рынку не удастся выработать консолидированную позицию, однако необходимость в ней в каж-

дой отрасли очевидна. Другое дело, что, по мнению спикеров, национальные объединения не должны превращаться в некое подобие министерств и подменять саморегулируемые организации в вопросах, которые нацобъединениям не делегированы.

Не выдерживает критики и утверждение, будто СРО не справляются с контрольной функцией. Как раз наоборот, судя по прозвучавшим докладам, они тщательно проверяют своих членов. Скорее, не хватает другого — помощи саморегулируемым организациям, особенно в повышении качества работы их членов. В связи с этим на заседании прозвучала мысль о том, что не контроль, а услуги бизнесу должны стать главным содержанием саморегулирования.

Среди других новаций, которые назрели за 14 лет существования закона, — включение в его сферу отраслей экономики, связанных с IT-технологиями, упрощение принятия в члены СРО для предприятий малого и среднего бизнеса. Необходимость обязательного участия предприятий в СРО также стала общим местом выступлений. Отмечалась и важная роль хорошо зарекомендовавших себя компенсационных фондов.

Одним из главных итогов парламентских слушаний может стать вывод о том, что пора уже на основе действующего законодательства переходить от слов к делу и начинать передавать функции государства саморегулируемым организациям. С этой целью, по мнению народных избранников, следует осуществить пилотные проекты.

Объявление о торгах

Организатор торгов (комиссионер) — ООО «ИРИСтрой» (ИНН 1658132960, 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, тел. +78432009703) сообщает о продаже имущества ООО «Катерпиллар Файнэншл» (ИНН 7707306927) путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона с открытой формой предоставления заявок на участие.

На торги выставляется:

Лот №1 — Гусеничный экскаватор CATERPILLAR 326D2L с харвестерной головкой LogMax7000C, заводской №CAT0326DAMZH10118, 2017 г. в., начальная цена — 8 724 162,00 руб.

Доп. информацию можно получить с даты публикации и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (по МСК) по адресу: 420066, РТ, г. Казань, а/я 1, iristroy@inbox.ru, на электронной площадке и на сайте <https://ei.ru/>. Ознакомление с имуществом — по месту его нахождения, по предварительной записи по тел. +78432009703. Торги проводятся на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» — <http://bankrot.cdtfr.ru>.

Задаток в размере 100 000,00 рублей должен быть зачислен не позднее последнего дня приема заявок на р/с Организатора — получатель ООО «ИРИСтрой» (ИНН 1658132960, КПП 165801001): р/с 40702810121000003264 в Филиал ОАО «АКИБАНК» в г. Казани, к/с 30101810622029205933, БИК 049205933. В назначении платежа указать: наименование должника, № лота и код торгов, за участие в которых вносится задаток.

Сроки проведения торгов: прием заявок на участие: с 10:00 19.04.21 г. по 18:00 19.05.21 г. Дата аукциона: 21.05.21 г. в 15:30. Шаг аукциона — 5% от начальной цены Лота.

Победитель обязан заключить с продавцом договор купли-продажи в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения предложения о заключении такого договора. Победитель обязан оплатить в течение 3 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи определенную на торгах стоимость за вычетом внесенного задатка по реквизитам Организатора торгов.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Организатор конференции: **IAAC** INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS. МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Официальная поддержка: **bauma CTT RUSSIA**

26-27 МАЯ 2021

VII МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, СПЕЦИАЛЬНАЯ ТЕХНИКА И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ УСТРОЙСТВА ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ»

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: МОСКВА, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО», В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ И ТЕХНОЛОГИЙ «BAUMA CTT RUSSIA»

Генеральный спонсор конференции: **МОСМУФТА**

Спонсор конференции: **НЬЮ ГРАУНД** открытое акционерное общество

Генеральные информационные партнеры: **ФУНДАМЕНТЫ**, **НИИ СТРОИТЕЛЬСТВО**, **ГИДРОТЕХНИКА**, **ДОРОГ**, **ТЕХНОЛОГИИ СЕТИ**, **СТРОИТЕЛЬСТВО**

www.fc-union.com, info@fc-union.com
тел. +7 (495) 66-55-014, моб. +7 925 57-57-810

Строительная газета. ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020. ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

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



Точка стабилизации

Почему пандемия стала хорошим уроком для строителей

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

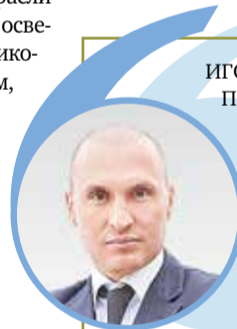
Стройплощадкам Северо-Запада России не хватает рабочих рук, а подорожание стройматериалов приводит к увеличению себестоимости новостроек. Об этом шла речь на XXIII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», организатором которой традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций, возглавляемый координатором Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Санкт-Петербургу Александром Вахмистровым.

Основные вопросы развития стройотрасли региона и предстоящие изменения в ней осветил вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко. В частности, по его словам, несмотря на то, что экономические показатели по вводу жилья в Северной столице одни из лучших в стране, пандемийный период стал тяжелым испытанием для местного строительного рынка. Так, например, сегодня перед администрацией города стоит задача ликвидировать дефицит объектов социальной инфраструктуры, который возник на фоне активного роста жилищного строительства. По оценкам Николая Линченко, за год властям Петербурга удалось многое сделать: качественно изменить и наладить работу по Адресной инвестиционной программе (АИП) и в три раза увеличить строительство социальных объектов. По данным городского комитета по строительству, в 2020 году АИП исполнена на 93,7%. По утверждению чиновника, это лучший показатель за последние десять лет. Всего освоено 26,5 млрд рублей с учетом дополнительных средств из резервного фонда. За счет бюджета построено 35 соцобъектов. Еще 26 ввели инвесторы. В этом году инвесторы построят 25 соцобъектов, а 30 будет завершено в рамках АИП. Николай Линченко также анонсировал скорый старт градостроительной комиссии, которая и будет решать, как обеспечить конкретные новостройки объектами социально-культурного и инженерно-транспортного назначения. «Этот коллегиальный орган поможет оценить весь объем сопутствующей жилому проекту инфраструктуры, а принятые им решения будут закреплены на уровне городского правительства. Без заключения комиссии нельзя будет получить разрешение на строительство», — подчеркнул вице-губернатор Санкт-Петербурга.

Тему работы строительного рынка в постпандемийный период продолжил вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз. По его словам, созданный во время пандемии Ситуационный центр НОСТРОЙ, работа которого позволила принять от регионов большое количество вопросов, оказал серьезную поддержку отрасли. «В наш адрес поступило по-

рядка 200 предложений по реформированию системной поддержки отрасли, часть из них нашла отражение в нормативно-правовых актах», — отметил он. Одной из ключевых мер поддержки стала программа льготной ипотеки, в рамках которой уже выдано 4,3 трлн рублей, из которых 1,5 трлн — на строительство нового жилья.

Свой положительный вклад, по словам Антона Мороза, внесли и предоставление возможности изменения срока исполнения и цены госконтрактов, и программа субсидирования ставок по текущим кредитам застройщиков, а также право использовать средства ком-



ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

«Одна из важнейших наших задач — синхронизация строительства нового жилья с созданием социальной инфраструктуры. При этом мы должны активно сокращать уже имеющийся дефицит и достраивать объекты, начатые в предыдущее десятилетие. И 2020 год стал показательным в этом отношении: в городе построен и сдан 61 соцобъект, причем все они оборудованы по последнему слову. Для отделки школ, садилов, больниц и поликлиник использовались современные, износостойкие материалы и технологии»

пенсационных фондов отраслевых саморегулируемых организаций (СРО) на выдачу займов подрядным организациям. На 1 апреля компании получили более 2,7 млрд рублей. Это помогло «спасти» выполнение контрактов (в основном государственных) почти на 32 млрд рублей. «Эти меры позволили поддерживать темпы строительства и сохранить количество застройщиков. По нашим данным, только 5% девелоперов ушли с рынка, и, как правило, это были компании, строящие не более одного объекта и еще до пандемии находившиеся в предбанкротном состоянии», — заметил он.

Особое внимание Антон Мороз уделил одному из самых актуальных вопросов сегодняшнего дня — ценообразованию в строительстве. По его словам, в последнее время довольно часто многие лоты, разыгрываемые по государственным и муниципальным контрактам, признавались несостоявшимися, потому что на них либо подавалась всего одна заявка, либо не подавалось вообще ни одной. По дан-

ном НОСТРОЙ, в 2019 году 102 тыс., или более 40% объявленных лотов были признаны несостоявшимися. Как заметил Антон Мороз, в прошлом году эта цифра снизилась и составила чуть более 34%. Причину этого Антон Мороз видит в целенаправленной работе по изменению системы отраслевого ценообразования, чтобы привести стоимость строительства к объективной цене. «С этой целью Минстроем России была инициирована работа по созданию комиссии по мониторингу цен на стройматериалы и принятию безотлагательных мер по ограничению действий монополистов», — отметил он.

Что касается проблемы дефицита рабочих кадров, то, по мнению Антона Мороза, сегодня на стройках не хватает порядка 1,5 млн человек. Чтобы частично решить эту проблему, НОСТРОЙ предлагает ряд мер. Среди них вице-президент нацобъединения назвал введение обязательной проверки уровня квалификации иностранных рабочих; предоставление права СРО выступать агентами по формированию консолидированных заявок от строительных компаний, а также разработку типового трудового договора, в котором должны фиксироваться минимальные сроки трудовых отношений. Еще одной мерой, которая позволит привлечь иностранную рабочую силу на наши стройки, должно стать восстановление транспортного взаимодействия между государствами, из которых к нам приезжают иностранные рабочие. При этом Антон Мороз отметил, что следует заниматься и подготовкой собственных рабочих кадров. По его мнению, сегодня это становится важной государственной задачей.

В свою очередь, председатель комитета по труду и занятости населения Санкт-Петербурга Дмитрий Чернейко предположил, что режим ограничений будет действовать до осени, а может, и дольше: «С одной стороны, это препятствует развитию экономики, с другой — мы действительно переходим к организованному набору мигрантов. Кто приглашает иностранных работников, тот за них и отвечает. Сейчас действуют понятные правила. Если объем выручки компании превышает 2 млрд рублей, средняя численность рабочих — свыше 250 человек, и не более 80% из них — иностранцы, то особых препятствий для ввоза новых мигрантов нет. Мы выясняем, где и как будут жить рабочие, есть ли возможность соблюдения карантина, как налажено медицинское обслуживание», — заявил он. В целом, по данным городского комитета по занятости, в 2019 году в Северной столице работало 385 тыс. иностранных работников, а в 2020-м — 280 тыс. Порядка 30% всех мигрантов заняты в сфере строительства, то есть на стройплощадках недостает около 25-30 тыс.

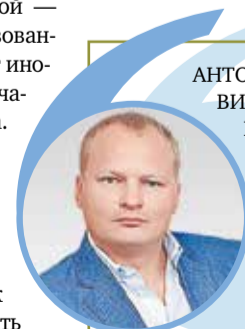
рабочих. При этом в Петербурге 79 тыс. безработных, 38 тыс. вакансий имеется в службе занятости, но лишь 3,5 тыс. из них — в сфере строительства. Эксперты считают, что петербургские девелоперы ждут мигрантов, не торопясь привлекать «местных».

Выступая следом, исполнительный директор «ЛенОблСоюзСтроя» Владимир Мозговой опять же акцентировал внимание на проблеме роста цен на стройматериалы, что сразу сказалось на себестоимости жилья и социальных объектов. По его словам, из-за подорожавших материалов, например, себестоимость поликлиники на 380 посещений в смену, которую строят в Гатчине, уже выросла на 7%, или почти на 20 млн рублей. Поликлиника на 600 посещений в Кудрово подорожала на 2% — а это почти 11 млн рублей. «Такой рост цен на материалы может прибавить к стоимости жилья еще 15%», — отметил он.

Финансовый директор компании «Ленстройтрест» Павел Викулаев высказал мнение, что в росте цен на стройматериалы виноваты и сами строители, которые на фоне растущего покупательского спроса также стали повышать цены на новостройки. Это дало им и возможность покупать более дорогие товары. «Тем самым девелоперы, согласившись платить больше, сами поддержали рост цен на стройматериалы. Рынок принял новые правила игры», — заметил он. Однако эксперт считает, что в росте цен есть и положительный момент. «Нет лучшего лекарства от высоких цен, чем высокие цены. При их росте рано или поздно начнут развиваться новые технологии. Цены будут снижаться, и мы вернемся в точку стабилизации», — отметил Павел Викулаев.

Член экспертного совета Санкт-Петербургского союза предпринимателей Александр Гордин уверен, что пока такой стабилизации не случилось, на рынке проявляется опасная тенденция — многие девелоперы начали активнее использовать более дешевые материалы. «Производители манипулируют протоколами испытаний своей продукции. Например, применяют для расчетов влажность газобетона на уровне 5%, при том, что в петербургских широтах уместнее использовать показатель 12%. Это позволяет в 1,5 раза уменьшить толщину стен, которые в реальности не будут соответствовать нормам по теплотехнике» — заметил он.

Несмотря на то, что на конференции представители строительного сообщества предпочитали больше говорить о проблемах, чем о своих достижениях, участники рынка уверены: пандемия оказалась полезным опытом для строителей. Как заметил Антон Мороз, вынесенными уроками стали необходимость совершенствования законодательства, поиск новых правовых и финансовых механизмов для рынка жилищного строительства, сокращение технических требований в строительстве; внедрение цифровых платформ в строительстве; требования к повышению квалификации кадров на всех этапах инвестиционно-строительного цикла, а также переход от разрешительного порядка допуска строительных компаний к уведомительному. По его словам, все эти направления найдут отражение в новой стратегии социально-экономического развития России, в разработке которой НОСТРОЙ принимает активное участие.



АНТОН МОРОЗ,
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ:

«У Петербурга и Ленобласти есть практика привлечения мигрантов на крупные стройплощадки через специальную госкомиссию, но это капля в море — нужен особый порядок ввоза иностранных рабочих для обеспечения потребности строительной сферы. Конечно, при этом развитие собственных трудовых ресурсов становится крайне важной задачей государства»

С РСО спросят за качество

Повышенные штрафы будут мотивировать ресурсников вкладываться в модернизацию коммунальных сетей



и этот процент «растет с каждым годом». Так, например, в Новгородской области доля РСО-нарушителей увеличилась с 14,3% в 2014 до 90% в 2018 году, а в Костромской области — с 17,6% до 100% за аналогичный период. Соответственно, практика показывает, что санкция данной статьи не работает как превентивная мера от повторного нарушения законодательства.

«Небольшой размер штрафа за подобные нарушения для РСО порождает, с одной стороны, безответственность руководителей РСО, нарушающих качество поставляемого коммунального ресурса и установленные нормативы обеспечения населения коммунальными услугами, попытки перекладывания ответственности на управляющие компании, с другой стороны — многочисленные обоснованные жалобы граждан», — считают авторы инициативы.

Более того, мизерные штрафы позволяют РСО действовать непредоставление или некачественное предоставление коммунальных услуг как инструмент взыскания задолженностей. Даже фиксируются случаи, когда эти организации используют такие незаконные способы взыскания задолженностей в отношении УО, хотя у жителей могут отсутствовать долги по платежам: горячую воду в доме ресурсники просто отключают, так как сегодня штраф меньше того, что задолжала им УО.

Если законопроект будет принят, то размер санкций возрастет десятикратно по сравнению с сегодняшним уровнем. И при первом нарушении на должностные лица РСО будет накладываться административный штраф в размере от 5 до 10 тыс. рублей; а на юридические лица — от 30 до 50 тыс. рублей. При повторном нарушении для должностных лиц величина штрафа составит от 15 до 30 тыс. рублей; а для юридических лиц — от 50 до 200 тыс. рублей.

Шансы на одобрение инициативы велики, так как ее официально поддержали власти 76 субъектов РФ. Кроме того, новый размер штрафов будет соответствовать тем санкциям, которые уже сегодня существуют для УО, хотя их обеспеченность финансовыми ресурсами в разы меньше, чем у РСО.

Экспертное сообщество также положительно отнеслось к законопроекту. «На рынке ресурсоснабжающих организа-

ций порядок наводить надо, — считает директор центра энергосбережения, энергоэффективности, энергетического и экологического аудита РАНХиГС Леонид Примак. — Практика таких штрафов существует, и их размер давно не пересматривался, а значит, логично усилить штрафное давление, чтобы подвигнуть РСО, которые действительно хотят и способны заниматься своей деятельностью, улучшить качество своей работы».



ЛЕОНИД ПРИМАК,
ДИРЕКТОР ЦЕНТРА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ,
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ,
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО И ЭКОЛОГИЧЕСКОГО
АУДИТА РАНХИГС:
«Вводимая величина штрафов будет не критична как для злостных нарушителей — ответственных лиц, так и для отдельных организаций. А в целом, принятие этого закона подает сигнал, что государство нацелено установить порядок в данной сфере и хочет привести систему ЖКХ в устойчивое состояние»

В свою очередь, председатель экспертного совета Ассоциации управляющих организаций «Бурмистр» Юрий Кочетков отмечает, что для УО сегодня стандартная величина штрафа составляет 250 тыс. рублей. Но для РСО аналогичные санкции отсутствуют. И в том, что сложилась такая ситуация, явно видна лоббистская составляющая. Но надо понимать, что горячая вода на входе в дом «или есть, или ее нет». И в ее отсутствии, как правило, УО не виновата. Но спрашивают за это годами в основном с управленцев, в том числе дело доходит до банкротств. «Штрафы для РСО должны быть гораздо больше, возможно, доходить до полумиллиона рублей. И, быть может, тогда ресурсники начнут вкладывать средства в реконструкцию своих сетей, чтобы подавать на дом качественный ресурс», — заявил «Стройгазете» эксперт.

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Госдумы РФ выступили с законодательной инициативой о введении повышенных штрафных санкций для ресурсоснабжающих организаций (РСО). Законодатели предлагают внести изменения в статью 7.23 Кодекса об административных правонарушениях (КоАП) РФ, по которой обычно привлекают к ответственности РСО и товарищества собственников жилья (ТСЖ) за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами. При этом другие статьи, включая 14.1.3 КоАП РФ, по которым штрафуются управляющие организации (УО), останутся в том же виде. Такое выборочное внимание к РСО разработчики законопроекта объясняют тем, что, во-первых, штрафы для ресурсников не повышались очень давно, с 2007 года. А во-вторых, именно на них приходится львиная доля инцидентов. Как указывается в пояснительной записке к законопроекту, РСО ответственны за 60-70% случаев правонарушений по статье 7.23 КоАП РФ,

NEXT
IS NOW.

БУДУЩЕЕ УЖЕ НАСТУПИЛО



Однажды компания Bobcat создала сегмент компактной спецтехники. Сегодня мы открываем его для вас заново вместе с новой линейкой мощных и универсальных машин для любых задач и площадок:

ЭКСКАВАТОРЫ-ПОГРУЗЧИКИ СЕРИИ R | МИНИ-ПОГРУЗЧИКИ СЕРИИ M | ЛЕГКАЯ ВИБРОТЕХНИКА | КОМПАКТНЫЕ ПОГРУЗЧИКИ С ШАРНИРНО-СОЧЛЕНЕННОЙ РАМОЙ

Дополнительную информацию можно получить на сайте

www.bobcat.com



Bobcat

One Tough Animal.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Депутатский наказ



Оптимистичный настрой

с.1 На заседании другого комитета ГД РФ, по транспорту и строительству, Ирек Файзуллин подчеркнул, что первоочередная задача, стоящая сейчас перед государством, — это обеспечение ввода жилья до 2024 года в объеме 410 млн кв. м и 1 млрд «квадратов» — до 2030 года. В связи с этим министр сообщил, что в правительство внесен проект поправок в Градостроительный кодекс РФ, который вводит виды типовой документации, предназначенной для многократного применения при строительстве типовых объектов. Также внесен проект изменений в Градостроительный кодекс в части уточнения правового статуса рабочей документации на объектах капитального строительства.

Жилищный вопрос россиян получил продолжение и в рамках рабочей встречи главы Минстроя России с депутатами комитета ГД РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. На ней Ирек Файзуллин привел уточненные данные Росстата, согласно которым объем ввода нового жилья в стране в 2020 году превысил уровень 2019 года и составил 82,2 млн «квадратов», из которых почти 42 млн — в многоквартирных домах. Оптимистично настроен министр и в отношении выполнения параметров национального проекта «Жилье и городская среда»: в 2021 году, согласно которому должно быть построено 78 млн новых кв. м. Задел для этого есть: по тем объектам, которые сейчас строятся, выданы разрешения на строительство многоквартирных домов (МКД) общей площадью 157 млн «квадратов». Кроме того, в области строительства многоквартирного жилья недавно приняты три меры, каждая из которых потребует по 500 млрд рублей: на модернизацию инфраструктуры через фонд ЖКХ по возвратным схемам, бюджетные кредиты субъектам РФ и инфраструктурные облигации.

Ускорить строительство позволит также работа по совершенствованию нормативной базы. В этой связи Ирек Файзуллин сообщил, что перед ведомством поставлена задача обеспечить возможность реализации проектов на базе Еврокодов. Соответствующие соглашения уже заключены Минстроем с РСПП, ТПП, НОСТРОЙ и НОПРИЗ, и сейчас прорабатывается возможность применения Еврокодов в пилотных проектах. Большое внимание также уделяется Минстроем добровольному применению норм. В прошлом году было принято постановление о переводе в область добровольности почти 3 тыс. норм, и сейчас на стадии подписания постановление правительства, согласно которому еще 3802 нормы станут обязательными. Министр подчеркнул, что добровольность применения норм не влечет за собой ущерб безопасности, а лишь позволяет ускорить и упростить процедуры.

Среди процессов, которые были запущены Минстроем России в 2020 году и которые необходимо развивать и в дальнейшем, Ирек Файзуллин назвал также нормативное сопровождение промышленного строительства, которое раньше, по его словам, в принципе, ни один орган исполнительной власти в таком виде, как сейчас, никогда не вел. По словам министра, этот блок вопросов тоже необходимо регулировать и осуществлять плотную процедуру сопровождения, потому что именно сроки ввода промышленных объектов в эксплуатацию, поддержка их с самого начала инвестиционного строительного цикла позволяют стране получить необходимые налоги и рабочие места. В этой связи Минстрою России совместно с Госдумой многое предстоит сделать для ускорения решения вопросов территориального планирования в части размещения объектов промышленности.

Сократить сроки строительства на всех этапах позволит и повышение статуса ГИПов и ГАПов. Министр напомнил, что в

Советском Союзе главный инженер проекта принимал решения, которые являлись обязательными, а сегодня сроки строительства и ввода объекта в эксплуатацию затягивает повторная экспертиза. В этой связи Минстрой совместно с аппаратом правительства РФ подготавливает изменения в Градостроительный кодекс, позволяющие сократить сроки этапов проектирования и строительства. В частности, уточняется статус рабочей документации, подготовлен ряд поправок, которые будут работать на сокращение инвестиционного строительного цикла.

Системные проблемы

Продолжая начатый министром разговор, депутаты задали ему ряд вопросов, касающихся системных проблем в отрасли. В частности, в Госдуме обсуждался вопрос концессий в малых населенных пунктах. Отмечалось, что инвесторы не готовы идти в малые города из-за тарифов. Правительство РФ уже поддержало инициативы Минстроя России по совершенствованию и развитию концессионных механизмов. Один из законопроектов предполагает расширение возможности трансформации договоров аренды объектов теплоснабжения, централизованных систем водоснабжения и



ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН,
ГЛАВА МИНСТРОЯ РОССИИ:
«С 2021 года отрасль переходит на технологии информационного моделирования, которые позволят значительно улучшить качество строительства. Это гигантская задача, которая стоит перед проектным, строительным и надзорным комплексом. Все должны научиться по-новому работать»

водоотведения в концессионные соглашения. Согласно второму законопроекту, тариф на коммунальный ресурс при соблюдении всех условий не будет облагаться НДС. Величина тарифа будет формироваться, исходя из необходимой валовой выручки, учитывающей отдельные расходы, включающей «входящий» НДС и применяемую систему налогообложения. Также в ходе заседания поднимался вопрос о создании федеральной программы по строительству инфраструктуры на землях, выделенных для многодетных семей.

Другая проблема, которая волновала парламентариев, — имеющие место факты низкого качества возводимого жилья. Депутаты говорили, к примеру, о многочисленных случаях несоответствия качества строительных материалов проектным решениям. Дело доходит даже до того, что иной раз в здании возводится больше этажей, чем предусмотрено проектом. В этой связи у Ирека Файзуллина спросили, не считает ли он нужным ужесточить технический надзор.

Отвечая на вопрос о повышении ответственности строителей за качество, министр не согласился с тем, что надо ужесточать надзор. Он считает, что его можно ужесточать до бесконечности, но это не даст ожидаемого результата, если все участники строительного комплекса не будут выполнять свои обязанности квалифицированно. Поэтому сегодня перед министерством стоит задача обучить работать в рамках изменяющегося нормативного законодательства заказчиков, подрядчиков и проектные организации, экспертные органы. В соответствии с постановлениями правительства, с 1 января 2021 года отрасль переходит на технологии информационного модели-

рования, позволяющие значительно улучшить качество строительства. «Это гигантская задача, которая стоит перед проектным, строительным и надзорным комплексом. Все должны научиться по-новому работать», — заявил министр.

Что же касается имеющих место фактов брака в работе, то, по словам Ирека Файзуллина, любая проблема на стройке, как и вообще в любом деле, должна иметь конкретное имя и фамилию. И если именно так работать, то и любая проблема снимется. Поэтому представители надзорных органов должны зорко смотреть за качеством строительства и не закрывать глаза на недостатки. «Все прописано, нормативка есть», — констатировал министр.

За права граждан

Особо можно выделить блок вопросов, затрагивающих нарушенные права граждан, рассмотренных в ходе бесед министра с депутатами. Так, до сих пор не снята с повестки дня и проблема восстановления прав обманутых дольщиков. Парламентарии спрашивали, почему пострадавшие от действий недобросовестных застройщиков люди по-прежнему выходят на улицу с требованием сообщить им сроки завершения строительства их домов. При этом отмечалось, что там, где обязательства по достройке объекта либо по компенсации берет на себя Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства через региональные фонды, там есть и четкое понимание по срокам.

Министр считает, что в этой части большинство процедур прописаны, но необходимы изменения в законодательстве, которые позволят упростить процедуру работы с арбитражными управляющими, когда становится очевидным, что застройщик уже не способен достроить объект. Необходимость в принятии таких мер очевидна в связи с тем, что, хотя уже более половины многоквартирного жилья строится по сметам эскроу и это сделало ситуацию в области долевого строительства более стабильной, проблемные объекты продолжают появляться. По прогнозу принявшего участие во встрече генерального директора Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Константина Тимофеева, в ближайшие 2-2,5 года может появиться дополнительно до 25 тыс. пострадавших граждан. По его словам, только в I квартале текущего года число таких граждан возросло на 5 тыс. человек. По причине банкротства застройщиков в субъектах РФ в IV квартале 2020 года не было введено в срок около 100 объектов, в I квартале 2021 года нарушены сроки строительства уже более 120 объектов. Регионы разработали «дорожные карты» по восстановлению нарушенных прав 80 тыс. дольщиков, но около 20% этих «дорожных карт» рассчитаны на завершение строительства в 2024 году, причем без разбивки на этапы. По мнению Константина Тимофеева, местные власти просто не знают, что делать с этими проблемными объектами, и поэтому их лучше передавать в Фонд защиты прав дольщиков. Однако с момента обращения губернатора того или иного региона в наблюдательный совет этого фонда до принятия им решения из-за длительной процедуры банкротства проходит около полугода, столько же времени приходится ждать решения арбитражного суда, поэтому все эти процедуры надо значительно ускорить.

Нередко строители нарушают и права граждан на отдых, особенно когда под окнами день и ночь ведется стройка. Как сообщил глава комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, стройки в непосредственной близости от жилых массивов порождают сильный шум и вибрацию. «Летит строительная пыль, машины разбивают местные дороги и разносят по ним грязь, которая потом превращается в ту же пыль. Существующие нормативы и процедуры контроля по факту не охраняют население от этих негативных факторов, влияющих на здоровье», — рассказал депутат. Он отметил, что, по данным Роспотребнадзора, наиболее значимым из физических факторов, оказывающим влияние на среду обитания человека, является шум, воздействие которого на людей в условиях плотной застройки населенных пунктов продолжает возрастать. Доля жилой застройки, не соответствующей санитарным нормам по измерениям шума, в 2019 году составила 13,4%. В 2019 году было зарегистрировано более 28 тыс. жалоб на неблагоприятное воздействие физических факторов, из которых 2/3 обращений связаны с шумовым воздействием. «Предлагаем Минстрою России принять дополнительные меры для исключения негативного влияния на население в условиях таких огромных масштабов строительства и предусмотреть ответственность застройщиков за нарушение установленных требований для проведения строительных работ», — заявил председатель комитета Госдумы.

51

российский регион приостанавливал строительство в разные периоды прошлого года, но при этом итоговый годовой объем ввода новостроек в стране все-таки не снизился

Хождение по кругу

Отсутствие единого органа экспертизы тормозит разработку северных месторождений

Алексей ТОРБА

В 2020 году добыча углеводородов на нефтяных оторочках Чайндинского нефтегазоконденсатного месторождения (НГКМ) в Восточной Сибири возросла в 10 раз, а к 2023 году ООО «Газпромнефть-Заполярье» (дочернее общество ПАО «Газпром нефть») поставило задачу увеличить ежегодную добычу нефти еще в пять раз. Для этого сейчас строятся блочно-модульная установка, напорный нефтепровод, компрессорная станция и другие объекты нефтегазовой инфраструктуры Чайндинского НГКМ. Строителям приходится работать в сложных геологических условиях, которые требуют нестандартных, порой неожиданных решений, влекущих за собой изменения в проектно-сметной документации. Чтобы эти изменения не привели к замедлению темпа работ, необходима слаженность во взаимодействии строителей с экспертами. О том, как сделать совместную работу более оперативной, шла речь на недавнем совещании по вопросам взаимодействия с организациями нефтяной и газовой промышленности топливно-энергетического комплекса, проведенном начальником ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорем Маньбуловым на площадке Омского филиала ведомства.

Выступившая на совещании руководитель направления по внедрению новых подходов и снижению административных барьеров в капитальном строительстве ПАО «Газпром нефть» Вероника Неклюдова представила сравнительный анализ практики экспертного сопровождения и традиционной процедуры прохождения повторной экспертизы. По



GAZPROM.RU

ее словам, в начале строительства были внесены изменения конструктивных решений в части способа установки вертикальных стальных резервуаров Чайндинского НГКМ. Это потребовало прохождения повторной экспертизы, внесения необходимых корректировок — и в результате срок ввода объекта в эксплуатацию увеличился на девять месяцев. По мнению Вероники Неклюдовой, экспертное сопровождение нивелирует риски повторной экспертизы и обеспечит плано-

вый срок ввода объектов в эксплуатацию. По ее словам, потенциал ежегодного экспертного сопровождения может составить до 2000 объектов группы «Газпром нефть».

О первом опыте взаимодействия с Главгосэкспертизой России в формате экспертного сопровождения рассказал начальник отдела проектных работ проектного офиса «Развитие месторождений Большехетской впадины» ООО «ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь» Игорь Яковенко. По его словам, этот инструмент позволяеткратно снизить сроки прохождения экспертизы в случае внесения корректировок в проектную документацию и упрощает процедуру согласования документации с инспекторами и специалистами Ростехнадзора. В 2020 году на рассмотрение экспертов Главгосэкспертизы было направлено 35 комплектов документации по объектам ООО «ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь», из которых пять — на экспертное сопровождение. В то же время Игорь Яковенко отметил значительное увеличение сроков экспертизы в связи с вступлением в силу закона №194-ФЗ от 13 июля 2020 года. Согласно этому закону, проектная документация объектов, строительство и реконструкцию которых предполагается осуществлять в Арктической зоне РФ, подлежит обязательной государственной экологической экспертизе. По словам спикера, в результате общие сроки прохождения экспертиз по объектам компании выросли в среднем до одного года.

С представителем «ЛУКОЙЛ» полностью согласен директор по комплексной экспертизе проектов ПАО «Гипротюменнефтегаз» Павел Павлов. «Каким бы качественным ни



ПАВЕЛ ПАВЛОВ, ДИРЕКТОР ПО КОМПЛЕКСНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ ПАО «ГИПРОТЮМЕННЕФТЕГАЗ»: «По данным Минприроды РФ, проведение государственной экологической экспертизы составляет всего 60 дней и 30 дней на возможное продление. Но по факту на это уходит не меньше года из-за обязательности проведения общественных слушаний в три этапа, и даже больше — из-за необходимости повторного прохождения экоэкспертизы после внесения изменений в проект уже Главгосэкспертизой»

был проект, Главгосэкспертиза внесет в него правки, и откорректированную проектную документацию нужно будет передать в Росприроднадзор для проведения повторной экологической экспертизы, и значит, вновь проходить общественные слушания. Поскольку при повторной экологической экспертизе рассматриваются требования в области охраны окружающей среды, то после нее необходимо вновь направлять документацию в Главгосэкспертизу России. В результате возникает бесконечный повторяющийся процесс перемещения проектной документации между экологической экспертизой и Главгосэкспертизой России. По сути, застройщик стал заложником сложившейся системы», — резюмировал Павел Павлов. По его мнению, необходимо внесение в законодательство нормы о проведении государственной экологической экспертизы проектной документации всех объектов капитального строительства аттестованными экспертами в рамках госэкспертизы в сроки, не превышающие 42 рабочих дня.



KNAUF

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

▶ www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

РЕКЛАМА



РЕГИОН: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Вводные комфорта

Поддержать социально значимых

с.1 Федеральный проект «Жилье» на территории Саратовской области реализуется с 2019 года. Его главная цель — увеличение к 2024 году объема возводимого жилья в регионе до 1,455 млн кв. м в год. Способствовать достижению поставленных задач призван ряд мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ. К примеру, предоставление регионам государственных субсидий. Так, в бюджет Саратовской области на 2021-2024 годы только по проекту «Жилье» заложены федеральные средства в размере 1,753 млрд рублей.

«Бюджет на реализацию проектов трехлетний, поэтому мы уже сейчас можем заключать контракты на строительство объектов на будущие годы, — подчеркнул «СГ» министр строительства и ЖКХ Саратовской области Павел Мигачев. — При этом в 2021 году строительство социально значимых объектов получит дополнительную поддержку из федерального бюджета. Организации, задействованные в строительстве объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, которые реализуются с привлечением государственных средств, смогут получить в российских банках кредиты на досрочное исполнение госконтрактов. Новый инструмент поддержки позволит получить кредит на срок до трех лет по ставке не более 3% годовых».

Павел Мигачев также сообщил, что по программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» (входит в нацпроект «Жилье») в области в 2019-2020 годах были построены: детский сад на 160 мест в микрорайоне «Авиатор» в Заводском районе Саратова и автомобильная дорога в границах улиц Тельмана — Рабочей — Профсоюзной — Красноармейской — Нестерова — Пушкина в Энгельсе; поликлиника на 500 посещений в микрорайоне №10 жилого района «Солнечный-2» в Кировском районе Саратова. Последняя, кстати, была возведена по инициативе председателя Госдумы РФ Вячеслава Володина. При этом проект поликлиники общей площадью 6,3 тыс. «квадратов» был взят из реестра экономически эффективной проектной документации и согласован с местными медиками. В этом году в регионе появится еще два новых социально значи-

мых объекта в жилом районе «Солнечный-2» (Саратов): детская поликлиника на 350 посещений в смену и автомобильная дорога по улице Семенова.

Помимо этого, в рамках реализации областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» региону необходимо расселить 9881 человека из 4325 помещений, расположенных на тер-



ПАВЕЛ МИГАЧЕВ, МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ:
«На реализацию проекта «Чистая вода» в 2021 году региону будет выделено 427,3 млн рублей (федеральные средства — 418,8 млн, областные — 8,5 млн). За счет них будут выполнены работы по строительству 11 объектов водоснабжения в девяти районах области. Таким образом, качественной питьевой водой в регионе скоро будут обеспечены около 40 тыс. человек»

ритории восьми муниципальных образований области (371 многоквартирный дом общей площадью 152,4 тыс. кв. м). Как напомнили «СГ» в региональном Минстрое, в ходе Петербургского международного экономического форума 7 июня 2019 года Саратовской областью было заключено соглашение, по которому регион обязуется завершить мероприятия по расселению «аварийки» до 31 декабря 2021 года. «Досрочно завершить программу позволит дополнительное финансирование в размере 3,2 млрд рублей, которое регион получит от Фонда содействия реформированию ЖКХ благодаря поддержке нашего депутата Вячеслава Викторовича Володина», — отметил министр Павел Мигачев.

На сегодняшний день по программе переселено 2220 человек из 954 жилых помещений площадью 33,49 тыс. кв. м. Сейчас исполнение программы идет ускоренными темпами. Мероприятия завершены в пяти из восьми районов, включенных в программу: в Балаховском, Вольском, Саратовском, Советском и Краснопартизанском. Расселение проводится в Балаховском, Пугачевском районах и Саратове.

«Что касается строительства и возведения новых домов для переселенцев из аварийного жилья, мы очень серьезно подходим к выбору застройщиков, качество жилья проверяется. Исходим из того, чтобы жильцы дома имели рядом всю необходимую инфраструктуру — школы, поликлиники, детские сады, дороги и общественные пространства — парки, скверы», — подчеркнул Павел Мигачев.

Не забывают в регионе и про решение проблем обманутых дольщиков. Начиная с 2017 года, Саратовская область ведет планомерную работу по восстановлению прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. В 2017 были решены вопросы дольщиков 10 проблемных объектов, в 2018 году — также 10, в 2019 году — 22 объектов (семи — за счет региональных механизмов, по 15 были приняты решения на заседании наблюдательного совета ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»). В 2020 году были решены вопросы граждан 24 домов (шести — за счет региональных механизмов, по 18 были приняты решения на заседании набсовета Фонда дольщиков). К слову, с Фондом областное правительство работает с октября 2019 года, когда регион заключил соответствующее соглашение. С тех пор Фондом было принято решение по 33 домам: дольщики 29 домов получают денежные компенсации, по четырем объектам было принято решение о достройке дома. Таким образом, будут восстановлены права более 4 тыс. граждан.

На днях состоялось заседание наблюдательного совета Фонда, на котором было принято решение о выплате денежных ком-

пенсаций дольщикам ЖКС «Пять звезд». Объект ООО «Волгоспецстроймонтаж» планируется к рассмотрению на наблюдательном совете Фонда во II квартале 2021 года.

Помогать пострадавшим гражданам в 2021 году в области будут с применением региональных механизмов. В частности, планируется ввести в эксплуатацию долгострой ПК «Росток-95», ЖКС «Волга», ООО «Автодом» (234 гражданина). По одному объекту застройщика ЖКС «Стройинтерсервис» (211 граждан) Фондом поддержки обманутых дольщиков Саратовской области разработана программа, действие которой рассчитано до 2023 года. На сегодняшний день передано 59 квартир.

Получить обратную связь

Сегодня в Саратовской области активно реализуется федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». За счет него в регионе в 2020 году было благоустроено 110 общественных и 123 дворовые территории во всех 42 районах области. На работы было выделено 747 млн рублей (из федерального бюджета — 732,1 млн рублей, из областного — 14,9 млн). На территориях заасфальтированы дорожки, уложена плитка, проведено озеленение, установлены фонтаны, лавочки, клумбы и фонари. В ряде парков появились скейт-площадки, арт-объекты и световые инсталляции. Примечательно, что территории для преобразования выбирали сами жители в ходе рейтинговых голосований и общественных обсуждений.

В 2021 году на благоустройство области предусмотрено 707,4 млн рублей (из феде-



РЕГИОН: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Кроме того

■ В 2020 году в Саратовской области завершили два масштабных проекта по обеспечению населения области качественной питьевой водой и один по очистке сточных вод, отводимых в реку Волгу. Это стало возможным благодаря реализации федеральных проектов «Чистая вода» и «Оздоровление Волги» нацпроекта «Экология», инициированного президентом РФ. В частности, в регионе построили канализационные очистные сооружения в поселке Красный Текстильщик, станцию озонифицирующей очистки и обеззараживания воды в рабочем поселке Базарный Карабулак, а также провели реконструкцию системы водоснабжения в поселке Возрождение Хвалынского района.

рального бюджета — 693,3 млн рублей, из областного — 14,1 млн рублей). Планируется благоустроить 114 парков и не менее 53 дворов.

«Для выбора территорий, планируемых к благоустройству в 2022 году, была создана общероссийская платформа по формированию комфортной городской среды za.gorodsreda.ru, — уточнил Павел Мигачев. — Жители Саратовской области, как и остальные жители страны, смогут голосовать за объекты благоустройства на данном сайте (его запустили Минстрой России и АНО «Диалог Регионы»). Так граждане смогут сами определять направление развития городской среды. Этот инструмент поможет учесть потребности жителей и упростит получение обратной связи от них. На портале будет размещен перечень территорий к благоустройству в конкретном городе или регионе. Локации, которые наберут наибольшее число голосов, попадают в перечень для благоустройства на следующий год. Голосование по претендентам пройдет с 26 апреля по 30 мая 2021 года».

Стоит отметить, что информировать жителей о проектах, которые выносятся на голосование, будут волонтеры. На участие в волонтерском корпусе подали заявки 850 человек. Куратор волонтерского корпуса Никита Асташкин рассказал: «Сейчас перед нами стоит задача подготовить большое количество кадров для качественного информирования граждан. Волонтеры получают брендированную экипировку, а также (в связи с распространением коронавирусной инфекции) необходимые средства индивидуальной защиты. Добровольцам не только объяснят методику голосования, но и расскажут историю каждого из благоустраиваемых объектов».

Кстати, с 2018 года у субъектов РФ появилась еще одна возможность для благоустройства территорий населенных пунктов с привлечением федеральных средств: участие муниципальных образований во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды.

Так, к примеру, в первый конкурсный год лауреатами от Саратовской области стали города Хвалынский, где был создан туристический маршрут «Маяки», и Балашов (здесь реконструировали и благоустроили набережную реки Хопер). В 2019 году по итогам конкурса победителем от региона стал Ершов с проектом обустройства в 2020 году пешеходной зоны по улице Интернациональной. На благоустройство в 2020-2021 годах гранты получили Пугачев с проектом «На Иргиз — по теплему камню» и Вольск с проектом «Вольск — купеческий город XXI века». Победителями последнего Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной среды стали сразу пять саратовских проектов: «Центральный парк Калининска», «Ландшафтный парк «Козий парк» в пойме реки Голый Карамыш города Красноармейска», «Хлебная пристань» Маркса, «СтОит как чугунный мост» Петровска и Балашовский район области с проектом «Большой, как солнце в квадрате». В концепциях этих проектов благоустройства: преобразование набережных и скверов, создание скейт- и покет-парков, кинотеатров под открытым небом, спортивных площадок, лодочной пристани, фотозон и многое другое.

108 МИНУТ

В Саратовской области благоустроили Парк покорителей космоса

Оксана САМБОРСКАЯ

В день 60-летия первого пилотируемого полета вокруг Земли на месте приземления капсулы космического корабля «Восток-1» в Энгельском районе Саратовской области открылся обновленный Парк покорителей космоса. В рамках церемонии открытия парка цветы к памятнику Юрию Гагарину возложил президент РФ Владимир Путин.

О том, что парк требует обновления, говорилось давно. Два года назад, в 2019 году, с инициативой создания мемориального комплекса в Саратовской области выступил председатель Государственной Думы РФ Вячеслав Володин. Президент страны поддержал эту инициативу. Место для парка выбрано не случайно: первый космонавт приземлился именно в Саратовской области, где впоследствии возвели обелиск в память о подвиге. Поэтому было принято решение о реконструкции мемориального комплекса на месте приземления Юрия Гагарина и закладке парка международного уровня. В 2020-2021 годах был закончен первый этап создания парка. На сегодняшний день площадь комплекса составляет 20 га.

Проект был реализован в рамках государственно-частного партнерства. Инвестиции в проект составили 1,1 млрд рублей, из которых 854 млн — средства федерального бюджета. Курировал реализацию проекта и осуществлял еженедельный мониторинг соблюдения сроков производства работ Минстрой России.

В рамках двухлетней реконструкции благоустроены места приземления первого космонавта и спускаемого аппарата космического корабля «Восток-1», отреставрированы стела и памятник Юрию Гагарину, барельефы космонавтов. К парку построены автомобильная и велосипедная дороги. Появились новые объ-



екты: прогулочный маршрут «108 минут» (за это время космическое судно сделало один оборот вокруг Земли), кедровник, мемориальная стена; возведено здание информационно-го центра.

Каждый элемент парка имеет особое символическое значение. Прогулочный маршрут символизирует орбиту и траекторию полета 12 апреля 1961 года; он представляет собой зону из гранитных плит, на которых выгравирована стенограмма сеансов связи Юрия Гагарина с главным штабом «Заря» на космодроме «Байконур».

Кедровник высажен в память о позывном Юрия Гагарина — «Кедр». А на мемориальной «Стене славы» размещена история освоения космоса и информация о планетах Солнечной системы.

К мемориальному комплексу будет организован транспортный маршрут. Планируется, что в качестве одного из шаттлов будет использован знаменитый автобус ЛАЗ-695, аналогичный тому, на котором первых космонавтов подвозили к ракете.

В 5 км от мемориала благоустроено место приземления спускаемой капсулы. Там обновлена сама капсула, сделана смотровая площадка, к ней проложена гравийная дорожка для пешеходов и велосипедистов.

Как рассказал глава Минстроя России Ирек Файзуллин, при строительстве парка использовались уникальные материалы, привезенные из разных районов страны. В

частности, для облицовки «Стены славы» использовался уральский коелгинский мрамор. В трех ключевых зонах парка — «Площади космонавтов», в начале пути «108 минут» и на смотровой площадке в историческом месте приземления капсулы спускаемого аппарата космического корабля «Восток-1» — установлены «метеориты», которые специально доставили из Карелии.

Изменилась и инфраструктура: от города Энгельса до Парка покорителей космоса построена велодорожка протяженностью 13 км, вдоль всей дорожки установлено освещение, организованы кафе, пункты проката велосипедов, места для отдыха.

Также в рамках первого этапа началось благоустройство близлежащих сел Смеловка и Подгорное: построены новые дороги с асфальтовым покрытием, установлена дополнительная система освещения, вышка сотовой связи. Кроме того, в планах строительство причала на Волге для возможной остановки туристических теплоходов.

В Минстрое России отмечают, что появление парка будет способствовать не только приумножению знаний об истории покорения космоса, сохранению памяти, но и созданию новых рабочих мест, развитию внутреннего и внешнего туризма, малого и среднего бизнеса, ближайших территорий и городов, привлечению инвестиций в регион.

Строительный контроль на данном объекте осуществлял «РосСтройКонтроль».



108 минут длился 60 лет назад космический полет вокруг Земли первого в истории человечества космонавта Юрия Гагарина



СОБЫТИЕ

Поехали!

В Красногорске отметили 60-летие со дня полета человека в космос



Лиана НАБИУЛЛИНА

В подмосковном Красногорске, в микрорайоне «Изумрудные холмы», состоялась городская акция «Поехали», посвященная 60-летию со дня полета в космос первого советского космонавта Юрия Гагарина. Мероприятие прошло на Аллее Космонавтов при поддержке за-

стройщика жилого квартала — группы «Эталон».

Официальная часть началась ближе к 12 часам, но уже с самого утра вдоль аллеи организовали выставку с поделками местных школьников на космическую тему. Саму детвору развлекали дружелюбные роботы. А когда торжественная церемония открытия состоялась, с крыши жилого дома на глазах

красногорцев синхронно спустились промышленные альпинисты, одетые в белоснежные костюмы космонавтов.

С праздником жителей поздравил временно исполняющий полномочия главы городского округа Красногорск Алексей Спасский. «Шестьдесят лет назад состоялось уникальное, практически фантастическое событие. Впервые пилотируемый космический аппа-

рат с советским человеком на борту облетел нашу планету и положил начало этому замечательному весеннему празднику. А Юрий Алексеевич Гагарин стал не просто первым человеком в космосе, он стал символом покорения космического пространства», — подчеркнул он.

Но полету Гагарина предшествовали десятилетия подготовки, к которой оказалась причастна и красногорская земля. Рядом, на Нахабинском полигоне, начиная с 30-х годов, пионеры космонавтики запускали свои первые летательные аппараты, напомнил спикер. По его словам, Красногорск и сегодня вносит значительный вклад в область космонавтики — местный машиностроительный завод им. С. А. Зверева значительную часть своей продукции производит именно для космической отрасли.

С юбилейной датой собравшихся поздравила космонавт, первая россиянка на МКС, депутат Госдумы РФ Елена Серова. Она напомнила, что несколько лет назад, в 2015 году, Аллею Космонавтов в Красногорске (уникальный музей с представленными под открытым небом достижениями России в области космонавтики) открывал легендарный советский космонавт Алексей Леонов, и выразила надежду, что именно ребята, живущие в этих дворах, станут следующими покорителями космоса.

«Для нас большая честь, что именно жилой комплекс «Изумрудные холмы», который мы обслуживаем уже более 10 лет, стал знаковой площадкой для такого знаменательного праздника», — признался, в свою очередь, гендиректор ООО «УЭН «Эталон» Денис Крылов. — Посмотрите вокруг: здесь представлены экспонаты, макеты космических кораблей. Причем это не просто макеты — это вновь созданные по оригинальным чертежам космические аппараты».

В разговоре с корреспондентом «Стройгазеты» спикер напомнил, что на этой территории 10 лет назад началась история управляющей компании «Эталон». «Поэтому этот объект для нас очень важен, — объяснил он. — Здесь мы совместно с администрацией округа проводим очень много тематических мероприятий. Люди приходят на эти мероприятия, им нравится — вы можете убедиться в этом сейчас. И тем самым мы как повышаем качество услуг, так и вводим какие-то дополнительные сервисы».

За официальной частью последовала концертная программа: зрителей развлекали творческие коллективы округа и хореографические коллективы ДК «Подмосковье».

Башня-ракета

В столице началось возведение высотной части НКЦ

Сергей ВЕРШИНИН

Небоскреб в виде ракеты на стартовой площадке появится в Москве на территории бывшего завода имени Хруничева в районе Фили. Строители уже приступили к возведению монолитной башенной части комплекса зданий Национального космического центра (НКЦ). По словам заместителя столичного мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, на месте уже провели в полном объеме земляные работы, завершили забивку буронабивных свай, а также смонтировали 442 тонны арматуры и уложили более 1,2 тыс. кубометров бетона в основную конструкцию фундаментной плиты.

«47-этажная башня высотой более 288 метров со шпилем, с общей площадью помещений 62 тыс. квадратных метров станет градостроительной доминантой запада и се-

веро-запада Москвы», — подчеркнул Андрей Бочкарев.

Создание НКЦ позволит объединить на одной площадке ведущие организации ракетно-космической промышленности: здесь будут расположены центральный офис и ситуационный центр ГК «Роскосмос», отраслевые институты и предприятия, а также молодежные конструкторские бюро, центр поддержки бизнеса, центр диверсификации производства и другие объекты. В целом на высвобождаемых 92 га бывших заводских территорий появится особая экономическая зона площадью более 35 га, разместятся предприятия научного-производственного кластера, рассматривается создание конгрессно-выставочного центра, жилой застройки и социальных объектов.

В свою очередь, генеральный директор АО «Мосинжпроект» (управляющая компания по реализации объекта) Юрий Кравцов

АНДРЕЙ БОЧКАРЕВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА:

«Сегодня на высвобождаемой земле не только строится здание НКЦ, которое станет первой и главной точкой притяжения этой территории, но и предпринимаются дальнейшие конкретные шаги, направленные на сбалансированное развитие всей Филевской поймы. В частности, проект предполагает его тесную интеграцию в транспортную систему города, в том числе запланировано строительство двух автомобильно-пешеходных мостов через Москву-реку»



дополнительно отметил, что сейчас на объекте также продолжают работы по возведению низкоэтажной части будущего НКЦ. «Здесь уже выполнены работы по устройству железобетонного каркаса на уровне шестых-восьмых этажей, где использовано порядка 90 тыс. кубометров бетона, общая готовность монолитных конструкций оценивается почти в 70%», — сообщил он. Всего на стройплощадке НКЦ сегодня задействовано порядка 1,2 тыс. человек и почти 40 единиц строительной техники.



ИНТЕРВЬЮ



SHUTTERSTOCK.COM

Будь СПОК

Сергей Мытарев о том, как сделать жилье доступным для сельчан

Владимир ЧЕРЕДНИК

Союз сельских строителей России — активный участник процесса устойчивого развития сельских территорий, поставивший перед собой главную цель — создание привлекательного облика деревень и сел, малых и средних городов страны. Каким образом Союз собирается этого достичь, «Стройгазете» рассказал президент организации Сергей МЫТАРЕВ.

«СГ»: Сергей Анатольевич, когда вы стали заниматься вопросами доступности жилья на селе?



Сергей Мытарев: Начиная с 2002 года. Было разработано несколько федеральных целевых программ, включая «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» (ФЦП

УРСТ). Однако на практике, согласно статистике, даже несмотря на принятие госпрограмм, существенного расширения жилищной инфраструктуры сельских территорий не произошло. Более того, в последнее время доля индивидуальных застройщиков даже стала снижаться.

Основные причины в том, что участники ФЦП сталкиваются с рядом проблем при ее реализации. Как правило, это предоставление им неподготовленных под строительство жилья земельных участков со слабой либо полностью отсутствующей коммунальной инфраструктурой. Не используется здесь и механизм ипотечного кредитования — ввиду низких доходов жителей села и малых городов. А на среднюю зарплату в 25 тыс. рублей, сами понимаете, не разогнись!

Как результат — ФЦП УРСТ сошла на нет с января 2018 года, осталось лишь отдельное направление в рамках национального приоритетного проекта «Развитие сельского хозяйства и рынка продовольствия, направленное на закрепление трудовых ресурсов, стимулирование высокопроизводительного труда». В итоге сегодня мы видим, что в России фактически отсутствует адресная программа по обеспечению доступным комфортным жильем в сельских поселениях и малых городах.

«СГ»: Кто виноват, что делать?

С.М.: Причину сложившейся ситуации свя-

зываю с отсутствием координации деятельности строительных организаций и специальных условий привлечения средств бизнеса, работающего в сельской местности.

Поэтому в целях создания системных условий привлечения средств малого и среднего бизнеса в строительство доступного и комфортного жилья для граждан сельских поселений и малых городов России рекомендовано подготовить проектное предложение на основании разработанной комиссией при общественном совете при Минстрое России концепции развития строительного комплекса посредством создания системы потребительских обслуживающих строительных кооперативов «Россельстрой». Такое письмо поступило от Минстроя 26 мая 2017 года, а в октябре 2017 года проект одобрили на заседании президиума общественного совета Минстроя.

Отраслевой проект считаю универсальным инструментом, в его основе заложен полный цикл строительства жилья — выделение зе-

млю (инвесторы) — действительные члены кооператива, инициаторы создания некоммерческой структуры. Это сельхозтоваропроизводители, предприятия стройиндустрии, лесозаготовительные предприятия. К ним относятся также физические лица, желающие улучшить свои жилищные условия.

Формируется в рамках СПОК целевой фонд из паевых взносов в виде денежных средств, товарных кредитов, имущества, лесной квоты, льготы от государства.

Величина пая целевого фонда для малых и средних инвесторов составляет от 100 тыс. рублей до 1 млн рублей (срок не более двух лет) по фиксированной ставке не ниже ставки ОФЗ. В последующем это дает возможность приобретения объекта недвижимости для своих работников по минимальной цене.

Также проектом предусматривается использование ипотечно-накопительных продуктов, то есть использование накопительного счета для формирования денежных средств на первый взнос путем приобретения денежных паев целевого фонда.

«СГ»: Условия накопительной программы?

С.М.: Период накопления (срок строительства) определяется в среднем на 2 года. Далее — ежемесячные поступления в размере не менее ежемесячного платежа по ипотеке и ставка начисления 6,3% годовых.

В проекте указаны предлагаемые участники: министерства и ведомства, «ДОМ РФ»,

«СГ»: Раскройте финансовую модель реализации проекта.

С.М.: При нормативной стоимости строительства жилья 25 тыс. рублей за квадратный метр стоимость покупки для участника проекта — 9 тыс. рублей за кв. м, так как сумма взаиморасчета оплачена лесной квотой за минусом всех затрат при заготовке и переработке. Она обеспечивает 70-80% нормативной стоимости дома или квартиры плюс другие меры господдержки (в зависимости от категории граждан) на оставшийся объем достройки жилого дома. Это в среднем до 30% в пределах 570 тыс. рублей.

Ипотечный кредит предоставляется в зависимости от процентной ставки.

Планируемый проект, на наш взгляд, позволит обеспечить высокие темпы ввода жилья — до 56 млн. «квадратов» в 2025 году.

«СГ»: Проектом предусмотрен и разработан состав стандартов, определяющий комплекс направлений в жилищном строительстве?

С.М.: Сюда входят: градостроительство — наличие плана развития поселения и сельских территорий; коммунальная инфраструктура; дороги; жилье — домостроение нового поколения с инновационными технологиями жизнеобеспечения; социальная инфраструктура — новые подходы к формату капитальных строений.

В рамках реализации проектного предложения №64-ПРМ от 24.01.2018 г. Минстроем России принято протокольное решение о содействии в реализации региональных пилотных проектов. Разработан алгоритм работы СПОК строительного направления, в нем расписаны все мероприятия от подготовки технико-экономического обоснования проекта до регистрации, формирования паевого фонда, организации службы заказчика-застройщика по реализации проекта.

На основании обращения Минстроя проект был поддержан ключевыми министерствами и ведомствами: Минэкономразвития, Минсельхозом, Рослесхозом, Минвостокразвития, Банком «Российский капитал». А Минпромторг поддержал включение его в разрабатываемый приоритетный проект «Развитие деревянного домостроения в РФ».

«СГ»: Однако итог пока неутешителен, как вы рассказали в начале интервью...

С.М.: Существует ряд объективных факторов, которые вопреки усилиям Минстроя и инициативам нашего Союза мешают воплощению извечной мечты жителей села и малых городов. Главное — без административного ресурса на федеральном уровне и на местах эта проблема не решается.

В марте 2021 года по инициативе нашего Союза состоялся круглый стол по теме «Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий». Для проведения целенаправленных мер по включению населения сельских поселений в национальный проект было внесено предложение правительству РФ, где Минстрою России предлагалось стать соисполнителем программы по развитию сельских территорий. Для организации процесса формирования инициативных проектов строительства на сельских территориях субъектов РФ и сопровождения их реализации было предложено рассмотреть создание при участии Минсельхоза и Минстроя России нового института развития — Федерального проектного центра строительства на сельских территориях в форме некоммерческой автономной организации.

Правительству РФ предложено рассмотреть проект по строительству индивидуального жилья «Мой дом. Доступное и комфортное жилье в сельских поселениях и малых городах России», где говорится о необходимости создания системы сельскохозяйственных потребительских обслуживающих кооперативов «Россельстрой».

Россия спустя 100 лет вернула себе статус великой сельскохозяйственной державы, выйдя на первое место в мире по экспорту зерна. Надеюсь, общими усилиями, шаг за шагом, задача строительства комфортного и доступного жилья на селе будет решена.

Справочно

■ Сегодня ядром Союза сельских строителей России являются 45 крупных региональных строительных объединений системы сельского строительства «Росколхозстройобъединения», в структуре которых более 400 подрядных строительно-монтажных организаций, 36 предприятий по производству стройматериалов и конструкций, 15 проектных институтов, 25 электромонтажных, сантехнических и других специализированных организаций. Численность рабочих и инженерно-технических работников, занятых в строительстве, промышленности и других видах деятельности превышает 70 тыс. человек.

мельного участка, возведение инженерных коммуникаций, строительство дома из местных строительных материалов (включая право граждан на заготовку леса в рамках Лесного кодекса) — который обеспечивается службой заказчика-застройщика в лице потребительского обслуживающего кооператива.

«СГ»: Напомните основные принципы деятельности сельскохозяйственных потребительских кооперативов (СПОК), как они работают?

С.М.: Прежде всего, это строительство жилья по оптимальным ценам за счет экономии на закупке и доставке материалов, минюта посредников, использование лесных квот и ряд других мер государственной поддержки в зависимости от категории граждан (молодой специалист, материнский капитал, многодетная семья).

Потенциальные участники СПОК по стро-

субъекты Российской Федерации, муниципальные образования сельских поселений и малых городов, юридические и физические лица.

«СГ»: При этом каждый участник схемы решает свои задачи?

С.М.: Разумеется, Минстрой РФ реализует свои функции по обеспечению жителей сельских поселений в рамках национального проекта в соответствии с указом президента. Власти регионов и муниципалитетов стимулируют привлечение заемных средств, тем самым увеличивая занятость и, как следствие, рост заработной платы работников, оборота денежных средств для местных строительных организаций.

Введение новых объектов жилой недвижимости повышает налоговые поступления от физических лиц и в конечном итоге — уровень жизни населения.

ТЕХНОЛОГИИ



На пороге новой эры

с.1 Модерировавший конференцию «Строительный навигатор». Курс на сокращение сроков строительства», прошедшую на этой неделе на площадке ГБУ «Мосстройинформ», руководитель комиссии по вопросам реализации ТИМ при Общественном совете Минстроя России Михаил Викторов отметил, что 2021 год будет очень напряженным в части тех решений, которые надо выработать, принять и претворить в жизнь в свете перехода отрасли на цифру — как на федеральном, так и на региональном уровне. «Мы стоим на пороге новой эры!» — подчеркнул он.

Выступивший следом руководитель Департамента градостроительной политики (ДГП) Москвы Сергей Лёвкин главную мысль своего доклада определил так: скорейший набор компетенций и подготовка специалистов позволят успешно применять ТИМ. «Для успешной организации перехода столичного строительного комплекса на использование технологий информационного моделирования первоочередной

задачей является подготовка кадров, обладающих соответствующими компетенциями», — отметил глава ДГП, напомнив, что по поручению мэра Москвы Сергея Собянина строительная отрасль планомерно готовится к внедрению ТИМ на объектах государственного заказа с 1 января 2022 года.

В качестве примера Сергей Лёвкин привел «пилотный» проект — строительство с использованием ТИМ жилого дома по адресу: улица Судостроительная, владение 15, который планируется ввести в эксплуатацию в I квартале 2023 года. Разработка проектных решений по объекту была начата в 2019 году и выполнялась сразу в информационной модели с последующим автоматизированным выпуском по модели необходимых чертежей и спецификаций. Информационная модель объекта разработана в полном соответствии с требованиями, предъявляемыми Мосгосэкспертизой в части архитектурно-планировочных решений, конструктивных разде-

СЕРГЕЙ ЛЁВКИН,
РУКОВОДИТЕЛЬ
ДЕПАРТАМЕНТА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ПОЛИТИКИ МОСКВЫ:
«Технология
информационного
моделирования важна
даже не с точки зрения
проектирования. Это,
скорее, про эксплуатацию,
имея в виду, что проект создается
в течение весьма ограниченного времени,
а эксплуатировать объект предстоит
в течение минимум пятидесяти лет»



лов и внутренних инженерных систем жилого здания.

«В феврале 2021 года по проектной документации и информационной модели объекта получено положительное заключение Мосгосэкспертизы. В ходе работы над проектом была развернута совместная работа в единой среде

общих данных как проектировщиков, осуществляющих создание информационной модели по различным разделам с взаимной координацией работ, так и представителей заказчика — Московского фонда реновации жилой застройки. Это позволило на ранних этапах проектирования согласовывать проектные решения, исключить коллизии и ошибки в проекте и снизить количество непроработанных технически решений, которые могут быть выявлены на этапе строительства», — рассказал Сергей Лёвкин.

Кстати, на примере «пилотного» проекта получилось сформировать круг первоочередных вопросов, в числе которых усиление кадровой подготовки в области ТИМ. «Под эти цели планируется создание центров компетенций по ТИМ во всех органах исполнительной власти, участвующих в процессах строительства и эксплуатации зданий и сооружений. А также направить усилия на подготовку кадров, в первую очередь, заказчиков всех уровней, обладающих ТИМ-компетенциями», — заключил руководитель ДГП. По его мнению, технология информационного моделирования важна даже не с точки зрения проектирования. Это, скорее, про эксплуатацию, имея в виду, что проект создается в течение весьма ограниченного времени, а эксплуатировать объект предстоит в течение минимум пятидесяти лет.

В свою очередь, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Александр Ишин, поддерживая мысль Сергея Лёвкина, отметил, что без высокой квалификации всех строителей внедрение ТИМ невозможно. А высокая квалификация — это подготовка и переподготовка кадров. «Я надеюсь, конференция даст ответы на вопросы, которые стоят перед всеми строителями», — подчеркнул он. — Несмотря на то, что строительные вузы уже занимаются подготовкой специалистов по данному профилю, уже сейчас можно сказать, что их, по крайней мере, в первое время отрасли будет не хватать».

Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прыдеин в своем выступлении рассказал о роли саморегулируемых организаций и их национальных объединений в цифровой трансформации строительной отрасли и, в частности, об идее, прорабатываемой в НОСТРОЙ, о едином информационном пространстве для участников строительства. Дело в том, что в деле цифровизации строительной отрасли сейчас наблюдается отсутствие такового. При наличии нескольких крупных цифровых площадок существует разобщенность между ними. Для ее преодоления НОСТРОЙ и предлагает собственную платформу Единого информационного пространства.



В Москве прошел IV Международный BIM-форум

Владимир ТЕН

Как и было обещано («СГ» №13), на ключевом тематическом мероприятии буквально «по косточкам» разобрали все возможные аспекты грядущей цифровизации строительной отрасли. Отдельной — если не главной — строкой шло «разбирательство» ставшей с подачи властей очень актуальной технологии информационного моделирования (ТИМ). Специалисты в этой области внушали гостям форума, как не забивать гвозди микроскопом, то есть правильно применять ТИМ на практике.

Международный BIM-форум уже давно сделался традиционным ежегодным профессиональным событием в сфере цифрового

ТИМ, разобранный на части

строительства, его формат объединил очень насыщенную дискуссионную программу и экспозиционную часть. Основной целью мероприятия стало стремление представить специалистам отрасли передовой практический опыт применения цифровых технологий на всех этапах реализации строительных проектов.

Форум прошел в сугубо деловой атмосфере, где две стороны, представленные специалистами в области ТИМ и их аудиторией, расширили сознание до рамок оцифрованного пространства. Впрочем, сразу следует оговориться: то, что для некоторых — открытие, для других — поле практической деятельности. Не просто так в мероприятии приняли участие представители ГК «Росатом», на стройках которой давно и с успехом применяют цифровое моделирование. Что и понятно: им приходится возводить уникальные мегаобъекты с обширной и сложной инженерной инфраструктурой и привязкой к месту возведения — с особенностями его геологических и сейсмических условий, свойствами почв, климата и прочими вводными, учитывать которые в расчетах по старинке весьма утомительно.

В свою очередь, московские строители, по определению весьма продвинутые в смысле

технологий, активно делились с собравшимися уже наработанным опытом. В частности, начальник отдела информационного моделирования Института Генплана Москвы Валентина Чешева рассказала об особенностях построения BIM-модели столичного метро на стадии проекта планировки территории. Трудно в огромном мегаполисе, предельно насыщенном различными коммуникациями, со сложными геологическими и гидрологическими особенностями возводить метро, выводить его на поверхность в условиях городской застройки, оснащая станции разветвленной инженерной инфраструктурой. И здесь ТИМ — тот самый инструмент, который не только облегчит работу проектировщикам, но и сделает проекты более безопасными и, что немаловажно, поможет в многолетней безаварийной эксплуатации столичного метрополитена.

Впрочем, о плюсах ТИМ и в целом цифровизации строительства наиболее полно доложил представитель генерального партнера форума, генеральный директор «Сен-Гобен» (Saint-Gobain) в России и странах СНГ Антуан Пейрюд (Antoine Peyrude): «Диджитализация в строительстве идет уже давно, но в последнее время мы наблюдаем здесь каче-

ственный скачок. Окончательная диджитализация позволит нам, во-первых, поднять эффективность производства, во-вторых, сократить затраты и сроки строительства. И, конечно, технология цифрового моделирования даст большую прозрачность всех процессов при реализации проектов».

Кстати, компания «Сен-Гобен» не удовлетворилась ролью стороны, финансировавшей проведение мероприятия. Менеджер по развитию концепции подразделения Ecorphon «Сен-Гобен» Алексей Арчаков рассказал о сравнительно давно придуманной, но все время обновляемой программе акустической безопасности возводимых объектов. Наверняка не все гости форума знали, что правильная акустика — это одно из требований экологической безопасности. В «Сен-Гобен» придумали, как и какими средствами добиваться лучшей звукоизоляции и хорошей акустики в жилых и офисных помещениях, «СГ» рассказывала об этой инновации. Но с тех пор идея развилась до активного практического применения, и, что особенно ценно, разработка Ecorphon практически идеально, без всяких коллизий способна встраиваться в информационную модель любого проекта.

ТЕХНОЛОГИИ

Что нам стоит дом построить!

Напечатаем на 3D-принтере — будем жить



Владимир ТЕН

Аддитивные технологии все активнее входят в нашу жизнь. Давно не новость 3D-печать всевозможных деталей и узлов для разного рода устройств и механизмов. А малые 3D-принтеры — уже такая же обыденность, как компьютеры и планшеты.

Одним из наиболее перспективных направлений развития 3D-печати является строительство. Имея в виду общий принцип аддитивных технологий, невозможно уйти от желания «напечатать» целый дом. Впрочем, не все так просто.

Существует ряд ограничений, препятствующих внедрению этих технологий в жилищное строительство. Сейчас 3D-печать уже используется для создания малых архитектурных форм — скамеек, элементов декора и так далее. Российские исследователи и специалисты уже напечатали несколько пробных домов, скорее, демонстрационных образцов, показывающих возможности 3D-печати, чем реальных коттеджей, в которых можно было бы жить. Но технологии не стоят на месте, и «напечатать» жилой дом — уже не из области фантастики.

Так, к примеру, нынешним летом запланирована реализация крупнейшего проекта по 3D-печати — строительство первого в России двухэтажного жилого дома площадью 160 квадратных метров в Республике Башкортостан. Объект с полностью подведенными коммуникациями будет готов для проживания.

Проект реализуется ООО «Уфимская гипсовая компания» («УГК») совместно с Национальным исследовательским Московским государственным строительным университетом (НИУ МГСУ) и при участии Архитектурного

строительного института Уфимского государственного нефтяного технического университета (АСИ УГНТУ). Данный проект станет очередным этапом многолетнего стратегического сотрудничества между НИУ МГСУ и «УГК» в области разработки и развития технологии аддитивного строительного производства, а к участию в нем будут привлечены опытные специалисты и перспективные студенты строительного университета.

В последние годы все больше людей предпочитает переезжать жить в частные дома, и рынок малоэтажного строительства в России активно развивается. Так, по данным Росстата, 42% всех вводимых в последнее время новых жилых площадей в стране относится к категории объектов до двух этажей. Нарботанный университетом и башкирской компанией опыт показывает, что современный уровень развития технологий аддитивного строительного производства вполне позволяет печатать такие объекты при помощи строительных 3D-принтеров. При переходе к более массовому производству 3D-печать обеспечивает весьма бюджетную себестоимость строительства, в результате чего не исключено, что уже в ближайшие годы мы увидим на рынке малоэтажного строительства качественные и фактически монолитные дома с любым уникальным архитектурным дизайном, какой только

захочет потребитель, но при этом в минимальной ценовой категории.

С инженерной же точки зрения отработка технологии перехода от печати малых архитектурных форм и одноэтажных объектов к двум этажам открывает возможность дальнейшего повышения этажности без принципиальных преобразований в самой технологии строительной 3D-печати.

«Участие в подобных проектах всегда ставит перед нами интересные научные задачи, многие из которых, как ни странно, упираются именно в материал, — отмечает кандидат технических наук, старший научный сотрудник Научно-исследовательского института строительных материалов и технологий (НИИ СМиТ) НИУ МГСУ Алексей Адамцевич. — Так, например, сегодня мы активно работаем над решением задач в области обеспечения управляемых реологических свойств материалов для аддитивного строительного производства, повышением однородности конструкций и изделий, изготовленных методом послойной 3D-печати, а также повышением прочности материала на растяжение при изгибе, чтобы обеспечить снижение, а в перспективе, возможно, и исключить необходимость армирования печатаемых конструкций».

По словам же заместителя директора по качеству ООО «Уфимская гипсовая компания» Игоря Сандулова, курирующего проект, подробнее проанализировать возможности аддитивных технологий заставили такие аргументы, как снижение стоимости строительства в два-три раза, сокращение на 60% фонда оплаты труда, существенное понижение логистических затрат, низкий уровень влияния человеческого фактора, автоматизация производства, минимальное количество строительного мусора, полный отказ от применения дорогостоящей опалубки и так далее.

Собственно говоря, всем этим руководство «УГК» озабочилось несколько лет назад: еще летом 2017 года здесь начали изучать теорию аддитивной печати, а уже в январе 2018-го был приобретен и смонтирован на площадке предприятия строительный 3D-принтер «S-6044 АМТ-Спецавиа», имевший следующие технические характеристики: площадь печати 6,0х6,0х3,0 м при производительности 0,7 куб. м/час. Подача материала была полуавтоматической с использованием растворонасосной станции «М-Тес». Правда, тот принтер позволял печатать только малые архитектурные формы, фрагменты и конструкции стен.

«Сейчас нами уже заключен контракт на поставку нового, самого современного датского принтера Cobod, — рассказывает Игорь Сандулов. — Дата поставки — начало июня. При этом сухая смесь для 3D-печати разработана и протестирована в НИУ МГСУ. Финансирование проекта будет произведено «УГК» за свой счет. Техническая поддержка будет осуществляться НИУ МГСУ, АСИ УГНТУ и компанией Cobod. Помимо них, участие в разработке проекта подтвердило немецкое бюро Mense-Korte».

ИГОРЬ САНДУЛОВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ПО КАЧЕСТВУ ООО
«УФИМСКАЯ ГИПСОВАЯ
КОМПАНИЯ»:
«В настоящее время мы
выбираем площадку из
имеющихся предложений.
Это будет либо наш
коттеджный поселок,
который мы застраиваем
с использованием собственных
материалов на гипсовой основе
в 20 км от Уфы, либо земельный участок,
расположенный непосредственно в Уфе»



Трехмерные правила

Государственные стандарты на материалы для аддитивного строительного производства на территории РФ действуют с 1 апреля 2021 года. Нормативы разработаны НИУ МГСУ и являются первыми в мире госстандартами в области строительной 3D-печати.

Специалисты и ученые главного отраслевого вуза страны на протяжении многих лет активно участвуют в разработке материалов и продвижении технологий строительной 3D-печати на российском и международном рынках. Одним из знаковых результатов этой деятельности стало появление новых ГОСТов: 59095-2020 «Материалы для аддитивного строительного производства. Термины и определения», 59096-2020 «Материалы для аддитивного строительного производства. Методы испытаний» и 59097-

2020 «Материалы для аддитивного строительного производства. Технические требования».

В пояснительной записке к первой редакции национальных «3D-стандартов» сообщается, что их действие распространяется на материалы для аддитивного строительного производства, применяемые при строительстве, реконструкции и ремонте зданий и сооружений, и устанавливает методы определения основных показателей их в форме сухих смесей, растворных (бетонных) смесей, а также затвердевшего бетона (строительного раствора). При создании нормативов, разработкой которых руководил известный ученый, кандидат технических наук, профессор НИУ МГСУ Андрей Пустовгар, были учтены основные нормативные положения международных стандартов, в том числе ISO/ASTM 52900:2015* «Аддитивное производство. Базовые принципы. Терминология».

ЭКОЛОГИЯ



ЮРИЙ АРУТОВСКИЙ

Удушливый год

В России обновлен «рекорд» по загрязнению воздуха

Алексей ЩЕГЛОВ

По итогам прошлого года сотрудники Росгидромета зафиксировали резкое увеличение случаев высокого и экстремально высокого загрязнения воздуха. Если в 2019 году таких инцидентов в стране произошло всего 64, то в 2020-м их количество увеличилось до 243. Таким образом, снижение промышленной и экономической активности в пандемийном году нисколько не стало препятствием на пути деградации окружающей среды в большинстве субъектов РФ. А количество пиковых загрязнений в 2020 году по сравнению с 2019 годом возросло в 3,8 раза. Более того, как подсчитали аналитики аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza, 2020 год стал худшим по количеству выявленных загрязнений как минимум за последние 16 лет (с 2005 года). При этом вдвое оказался превышен предшествующий антирекорд 2010 года, когда было зафиксировано «всего» 126 случаев высокого и экстремально высокого загрязнения атмосферы.

Мониторинг выявляет крайне неравномерное состояние атмосферной среды в регионах России. В число субъектов с самым неблагоприятным состоянием атмосферы вошли Самарская область (144 случая высокого и три случая экстремально высокого загрязнения), Республика Бурятия (25 случаев), Забайкальский (12 случаев) и Красноярский края и Оренбургская область (по 10 случаев), а также Иркутская область и Республика Хакасия (по пять случаев). Все эти субъекты и в прошлые годы не отличались благополучием по многим экологическим параметрам, но теперь ситуация там усугубилась еще больше.

Что касается общей динамики развития ситуации, то специалисты метеорологических служб зафиксировали, что степень загрязнения воздуха начала нарастать еще до начала пандемии. Уже в январе-феврале 2020 года количество зафиксированных случаев по сравнению с 2019 годом выросло в полтора раза — до 44. Введение карантинных мер прервало эту динамику, и в последу-

ющие месяцы вплоть до июня станции мониторинга состояния атмосферы зарегистрировали лишь два случая высокого загрязнения воздуха. Но затем регионы стали смягчать противоэпидемические ограничения, и предприятия-загрязнители словно бы принялись «наверстывать» упущенное, а количество инцидентов вновь начало расти. Пик был достигнут в сентябре (66 случаев), после чего опять пошло неравномерное снижение.

Уровень выбросов в атмосферу загрязняющих веществ, которые фиксируют специалисты, в целом коррелируется со степенью урбанизации территорий и развитием промышленности. Регионами с самым грязным воздухом традиционно являются те, где на-

новными загрязняющими веществами выступали бензпирен — крайне токсичный продукт горения углеводородного топлива и канцероген, и сероводород — также опасный канцероген, образующийся при нефтепереработке, в результате горения свалок, а также в канализационных коллекторах. Кроме того, фиксировались случаи загрязнения воздуха свинцом, формальдегидом, этилбензолом, хлоридом водорода, оксидом углерода и диоксидом азота.

Однако это далеко не полный перечень загрязняющих веществ, которые попадают в атмосферу. Следует учитывать, что в России сеть станций слежения за состоянием атмосферного воздуха развита недостаточно и крайне неравномерно. Как отмечает прези-

Справочно

■ Под высоким загрязнением понимается содержание в атмосферном воздухе одного или нескольких веществ, превышающее ПДК в 10 и более раз. А под экстремально высоким загрязнением понимается превышение ПДК веществ в 20-29 раз при сохранении этого уровня более двух суток, либо в 30-49 раз при сохранении этого уровня от восьми часов и более, либо в 50 и более раз при разовом превышении.

более развита индустрия, прежде всего, металлургия (примерно 20% всех выбросов), энергетика, добыча полезных ископаемых. Вносит свой вклад и сфера жилищно-коммунального хозяйства: традиционно уровень выбросов увеличивается с началом отопительного сезона. И статистика за 2020 год это подтверждает (рост числа случаев высокого и экстремально высокого загрязнения в декабре по сравнению с ноябрем). Автотранспорт обеспечивает примерно четверть всего фиксируемого суммарного объема загрязнения атмосферы, но вклад выбросов от работы двигателей внутреннего сгорания выше в крупных городах, особенно в миллионниках. При этом в некоторых из них в связи с переходом на более экологичные марки топлива и обновлением модельного ряда автопарка в последние годы вклад автотранспорта в загрязнение начал снижаться.

Данные за 2020 и предшествующие годы показывают, что в отслеженных случаях ос-

дент FinExpertiza Елена Трубникова, оценка состояния атмосферного воздуха связана с двумя факторами: качеством системы мониторинга и подвижностью действующих нормативов. В России качество атмосферного воздуха анализируется во всех городах-миллионниках и в основной части городов с населением от 100 тыс. человек. Однако в большинстве менее крупных населенных пунктов станций мониторинга нет вовсе, поэтому о многих случаях загрязнения попросту ничего не известно, они не фиксируются. Кроме того, за последние годы производилась корректировка норм предельно допустимой концентрации (ПДК) отдельных веществ в сторону увеличения, что позволяло «на бумаге» занижать данные о выбросах.

Верность таких взаимосвязей иллюстрирует феномен Самарской области, где в прошлом году было зафиксировано более половины (147) всех случаев высокого и экстремально высокого загрязнения атмосферы.

Разгадка его проста: дело в том, что многие такие инциденты были отслежены в микрорайоне Волгарь, где в 2020 году начала работу новая автоматическая система мониторинга качества воздуха. Она анализирует атмосферу и в ночное время, что ранее не делалось и чем пользовались организации-загрязнители, которые предпочитали это время суток для вредных выбросов.

«Данные Росгидромета о зафиксированных случаях вредных выбросов в атмосферу нельзя считать всеобъемлющими в силу объективных ограничений систем мониторинга. И на их основании не получится сделать однозначных выводов о качестве воздуха в целом. Ведь одно промышленное предприятие не способно загрязнить атмосферу всего региона, но может серьезно отравить воздух на конкретной территории. Однако подтвержденные факты превышения ПДК, безусловно, представляют собой важную информацию для экологического анализа и позволяют точно оценить состояние атмосферы на конкретной территории», — считает Елена Трубникова.

За минувшие два года Росгидромет модернизировал 43 поста наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха и установил один новый. Добавились и две мобильные экологические лаборатории для Новокузнецка и Медногорска. Модернизация продолжится, и в будущем ведомство сможет предоставлять более точную информацию. Переломить же ситуацию в положительную сторону и кардинально снизить количество и объемы выбросов должны конкретные мероприятия по экологической модернизации российской промышленности. Начало этому уже положено. Как сообщил руководитель проектного офиса федерального проекта «Чистый воздух» Александр Власов, из 204 мероприятий проекта уже завершено 62, что позволило снизить выбросы более чем на 85 тыс. тонн в год. «Ожидаемый совокупный эффект к концу 2024 года — снижение более чем на 1,5 млн тонн», — сказал эколог.

Кроме того

■ В 2020 году количество экстремально высоких загрязнений также выросло — в 1,5 раза, до шести инцидентов (за два предшествующих года было зафиксировано по четыре инцидента). В результате суммарные загрязнения атмосферы за 2020 год в 1,9 раза превышают предыдущий годовой «рекорд» 2010 года.

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

МНЕНИЯ



Дмитрий МИРОНОВ, директор ООО «Стройтехнологии» (Свердловская область)

«Проблема выживания небольших стройкомпаний стоит остро, а это уже вопрос национальной безопасности»

Большой потенциал малых предприятий

Социально-экономические аспекты развития малоэтажного строительства

Наша компания — малое предприятие из небольшого областного города Серова, которая своим многолетним созидательным трудом показала, что у малого, можно сказать, микропредприятия стройотрасли может быть большой потенциал, а вклад множества таких компаний в развитие районов, областей и всей страны может быть весьма существенным. Кроме того, малый бизнес — кузница квалифицированных кадров всех специальностей.

Именно малые и микропредприятия строительного комплекса являются важнейшим элементом в развитии малоэтажного строительства, в массовом внедрении новых технологий и материалов, в первую очередь, отечественного производства. Для таких компаний жизненно важно не отстать от развития отрасли, чтобы не остаться без заказчиков и без работы. Однако каждая инновация — это непростой путь, связанный с обучением руководителей и сотрудников, с закупкой необходимого инвентаря и оборудования, с рисками из-за возможных ошибок.

Мотивация в малых компаниях очень высока: зачастую вопрос заключается не в том, больше или меньше заработает компания в конкретном проекте, а выживет ли в высококонкурентной среде. При этом успех и развитие таких компаний зависят не только от работоспособности и усердия руководителей и персонала, но и от объективных обстоятельств.

Малоэтажное строительство необходимо и государству, и обществу. Во-первых, это нужно людям: они хотят жить в своих домах, воспитывать детей в условиях, способствующих их всестороннему развитию. Во-вторых, это нужно для развития индустрии строительных материалов и инженерного оборудования. В-третьих, это необходимо строителям, ведь сфера малоэтажного строительства — «золотая жила» для малых компаний. В-четвертых, это нужно и самому государству, поскольку эта сфера формирует множество рабочих мест, обеспечивает налоговые поступления в бюджет, способствует снижению социальной напряженности в обществе.

При такой очевидности пользы от «малоэтажки» и всеобщей заинтересованности в ее развитии она должна была бы бурно развиваться, направляемая «невидимой рукой рынка», но на деле это не совсем так. Жизнь свидетельствует: нет у нас массового малоэтажного строительства. Есть точечная застройка, но нет массовости в этом процессе. Соответственно, не слишком востребованы ни новые материалы, ни новые технологии.

Причину назвал президент РФ: «За последние 30 лет в ряде развитых стран доходы более половины граждан в реальном выражении стагнировали. А вот стоимость услуг образования, здравоохранения увеличилась втрое». Для миллионов людей о строительстве индивидуальных жилых домов зачастую и речи быть не может. Наша компания тоже заложник этой ситуации:

за 2020 год мы не заключили ни одного договора на строительство индивидуального жилого дома, а в 2019 году был построен всего один частный дом. Те малоэтажные объекты, которые мы строим, это, в основном, магазины и торговые центры.

Конечно, государством принимаются меры для улучшения ситуации: и выплаты материнского капитала, и бесплатное предоставление земельных участков под ИЖС, и программы льготного ипотечного кредитования. Эти меры в долгосрочной перспективе, безусловно, принесут желаемый позитивный результат, однако в данный момент малые компании не могут полноценно реализовать свой потенциал в сфере малоэтажного строительства и вынуждены рассматривать иные источники получения работы, например, подряды от крупного бизнеса, муниципальные и государственные контракты, заказы от субъектов малого и среднего предпринимательства.

Подряды с хорошими условиями от крупного бизнеса и госзаказчика получить непросто. Кроме того, малым компаниям бывает сложно разбираться во всех хитросплетениях и скрытых смыслах многостраничных договоров подряда, которые их обязывают подписывать, условия же в таких договорах бывают крайне рискованными для подрядчика: тут и сжатые сроки, и нюансы, связанные с НДС для компаний, применяющих УСН, риски, обусловленные погодными условиями и т. д. Порядок финансового взаимодействия сторон в рамках государственных и муниципальных контрактов также является для малых компаний серьезным ограничением: отсутствие авансирования, необходимость внесения «обеспечения исполнения контракта», а с недавнего времени и «обеспечения гарантийных обязательств» — совокупность подобных условий заведомо ставит малые компании в положение не партнера, а жертвы во взаимоотношениях с субъектами крупного бизнеса и госзаказчиком.

Соответственно, заказы от субъектов малого и среднего бизнеса — основной источник работы для малых и микрокомпаний. В сфере таких взаимоотношений многое определяется личными контактами и доверием между контрагентами, строящимся на принципах справедливости, взаимовыгодности и равноправного партнерства.

Из сказанного можно сделать выводы: малоэтажное строительство — сфера интересов преимущественно малых и микропредприятий стройкомплекса. Однако из-за дефицита платежеспособного спроса населения они вынуждены соглашаться на кабальные условия контрактов с госзаказчиком и субъектами крупного бизнеса. Таким образом, потенциал развития большинства малых и микрокомпаний в сложившихся социально-экономических и общественно-политических условиях не может быть полноценно реализован. Более того, остро стоит проблема вообще выживания многих таких компаний, а это уже вопрос национальной безопасности. Поэтому крайне важны сейчас позиция государства, государственная политика, направленная на развитие отрасли.

Александр ШАРАПОВ, президент Bescar Asset Management

«В апарт-отелях есть та самая добавленная стоимость, которой не хватает традиционному жилью»



Кондо-формат для девелоперов

Почему строительство апарт-отелей сравнялось по выгоде с жильем?

Полагаю, только ленивый еще не рассказал об ажиотажном спросе на жилье и склады, случившемся в России на фоне общего кризиса и падения экономики. Однако эти два сегмента стали не единственными, где девелоперы получили неожиданную, но вполне логичную выгоду: локдаун спровоцировал повышенный интерес к апарт-отелям, ранее находившимся в условном втором эшелоне рынка недвижимости. И вот почему.

Цены на квартиры в российских новостройках подскочили в «ковидном» 2020 году на 19,2%. Такие цифры приводили несколько месяцев назад эксперты портала «Мир квартир». А в JLL выяснили, что инвестиции в склады выросли в прошлом году в 2,5 раза. В первом случае на руку сыграла льготная ипотека, а во втором — рост e-commerce.

Если быть точным, то основной рост цен на новостройки произошел во втором полугодии: сразу после снятия локдауна люди начали массово скупать жилье, причем не только в Москве и Санкт-Петербурге. Лидером по росту цен среди крупных городов стал Сочи — «квадрат» подорожал здесь за год на 39%, подсчитали в компании «Авито-Недвижимость». Следом по динамике идет Калининград и Брянск, Северная столица же поделила четвертое место с Нижним Новгородом. В итоге доходило даже до отказа девелоперов от рекламы: иначе спрос было просто не сдержать.

Разумеется, главной причиной роста цен стала рекордно низкая ставка по ипотеке, но если бы дело было только в ней, то цены и росли бы только в России. Однако повышательный тренд мы видим во многих странах мира. Например, в США дома за год подорожали примерно на 20%. Вторая причина кроется в запущенном печатном станке и триллионах долларов, которые выплеснулись в результате на рынок. И наконец, третья причина — чисто российская. Это переход большинства строек на финансирование через счета эскроу, что автоматически увеличило затраты на строительство и среднюю цену квадратного метра.

По этой третьей причине средний рост цен на квартиры в России был больше, чем в мире. Может показаться, что жилье стало «новым золотом» для девелоперов, но, как говорится, есть нюансы. Далеко не всем девелоперам доступно кредитное финансирование по новой схеме, да и разрешения на строительство многоквартирного дома по 214-ФЗ с 2018 года могут получить только застройщики, имеющие соответствующий опыт (не менее трех лет) по строительству не менее 10 тыс. кв. м. Поэтому для входа на рынок жилья нужен надежный партнер — с землей или документами на руках и четким бизнес-планом. Последнее особенно важно, потому что конкуренция на рынке недвижимости просто зашкаливает.

Что интересно, с одной стороны, рынок перегрет, а с другой — стоимость аренды жилья снизилась, и довольно существенно — процентов на 10, а то и на 15. Как след-

ствие, доходность от вложений в жилье с целью сдачи в аренду уже даже не 5-6%, а 3-4% годовых. А это уже совсем грустно, при том, что большая часть денег, снятых с банковских счетов, пошла как раз на инвестиции в жилье с целью дальнейшей его сдачи в аренду. По той же самой причине сильно росли цены на апартаменты и апарт-отели кондо-формата, а также на коливинги. В Москве цены на апартаменты выросли, по данным Bescar, на 19%, в Петербурге — на 10-16%. Но если доходность одних стагнирует либо идет вниз, то других — растет. Так, например, наши кондо-отели уже в первый год работы показывают доходность в 8% годовых, а в целом по всем нашим проектам мы прогнозируем ее увеличение до 17%.

Спрос на жилье и апартаменты традиционного формата (в последнем случае мы говорим о так называемом «псевдожилье») в ближайшие 2-3 года, конечно, сохранится. Лайфстайл-отели и коливинги будут «отъедать» свою долю рынка. Все потому, что на арену вышли арендаторы поколения молодых креативщиков и «цифровые колевники». Еще 30 лет назад их не было на рынке. Это блогеры, айтишники, веб-дизайнеры. Они не богаты, но зарабатывают больше, чем инженеры и менеджеры среднего звена на предприятиях. Им нужны: сервис, чтобы все было в «один клик» на базе цифровой платформы, ивент-менеджеры, чтобы развлекать, и мероприятия, чтобы не думать о досуге.

Именно для такого рода потребителей в России нет своего продукта, а их доля в общей массе тех, кто формирует спрос, растет с каждым годом. То есть ниша есть, и она постоянно увеличивается. Мы это поняли еще в 2013 году, когда и приняли решение выйти на рынок апарт-отелей. Тогда предложения на нем не было от слова «совсем». Эти тренды в Россию только-только приходят, но они будут пользоваться большим спросом в ближайшие годы. В них есть та самая добавленная стоимость, которой не хватает традиционному жилью. Если взять в пример наш последний проект отеля, то при средней себестоимости в 90 тыс. руб. за 1 кв. м средняя цена его реализации частным инвесторам — около 175 тыс. руб. Подобный уровень доходности стал возможен за счет того, что все наши проекты мы продаем в формате all inclusive: в них все уже есть, от мебели до гостиничного сервиса. Именно поэтому, если апартаменты продаются на 15-20% дешевле квартир аналогичной площади и метража в окрестностях, то сервисные апартаменты гостиничного типа (официально они называются именно так) — на 15-20% дороже.

При этом кондо-формат, который мы для себя избрали, позволяет игнорировать главную проблему девелоперского рынка России — дефицит «длинных денег». Для этого все номера «раскадастрируются» (то есть каждый из них становится отдельным объектом недвижимости) и распродают в розницу. Фактически это альтернатива инвестиционной квартире для сдачи в аренду, но дешевле (за счет площади), с мебелью и управлением; это готовый бизнес, но с доходностью в два-три раза выше, чем у обычных квартир.

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как выглядит Музей будущего в настоящем?
В ОАЭ завершается строительство уникального девелоперского проекта



Сибирский взлет

К молодежному ЧМ по хоккею в Новосибирске модернизируют аэропорт



ТОЛМАЧЕВО.RU

Кстати

В марте в Толмачево в тестовом режиме заработал логистический почтовый центр, с помощью которого жители Сибири смогут получать посылки и письма из Азии. Его мощности позволяют обрабатывать до 1,5 млн писем и посылок в сутки. Это первый такой почтовый центр, построенный в рамках совместной программы АО «Почта России» и Группы ВТБ. В его создание было вложено 7,5 млрд рублей. По площади он второй в России после московского хаба Внуково.

Оксана САМБОРСКАЯ

Развитие международного аэропорта Толмачево имени трижды Героя Советского Союза, маршала авиации А. И. Покрышкина — один из основных этапов подготовки Новосибирска к проведению Молодежного чемпионата мира по хоккею с шайбой в 2023 году. Частные инвестиции во все переустройство аэропорта составят более 20 млрд рублей (инвестором выступает ООО «Новопорт Холдинг»).

Сегодня на объекте уже ведется активное строительство нового терминального комплекса площадью 56 тыс. квадратных метров, который должен быть открыт к концу 2022 года. При этом работы по реконструкции второй взлетно-посадочной полосы, что позволит увеличить пропускную способность аэропорта, подрядчик АО «Новосибирскавтодор» планирует завершить до конца этого года. Помимо самой полосы, будет построено 15 новых мест стоянок больших самолетов, соединенных новыми рулежными

дорожками с перроном общей площадью более 260 тыс. «квадратов».

Строительство терминала начала в сентябре прошлого года турецкая компания ООО «Ант Япы» с «московским прошлым» — в столице она возводила терминал Т-2 аэропорта Домодедово и небоскребы «IQ-квартал» и «Око» в деловом центре «Москва-Сити». Стоимость контракта в Толмачево составляет 13,67 млрд рублей.

«Первопрестольный след» виден и в архитектурном решении: проект нового терминала был создан под руководством главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова авторским коллективом в составе Сергея Чобана и Игоря Членова.

Особенностью нового терминала станет его высота — более 30 м. Здание будет иметь полностью остекленный фасад. Витражи изготовят из стекла с низким коэффициентом отражения, что позволит размыть границы между внутренним пространством и улицей. Композиционной доминантой интерьера главного холла станут многогранные белые колонны из алюминия, причудливо расширяющиеся ближе к кровле и формирующие вместе с ней прозрачные атриумы. Их внешний облик кому-то напомнит турбины самолета, а кому-то фантастические деревья.

После полной модернизации Толмачево станет самым большим региональным аэропортом площадью около 109 тыс. кв. м (с учетом уже существующего терминала на 53 тыс. кв. м), а его пассажиропоток увеличится почти вдвое — до 10 млн человек в год.



ПРЕСС-СЛУЖБА МОСКВААРХИТЕКТУРЫ (5)