



Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№13 (10790) 5 апреля 2024

**Работа —  
сплошная радость!**

**Николай Шумаков**  
о персональной выставке,  
тенденциях в развитии метро  
и архитектурном образовании

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Первого апреля 2024 года президент Союза архитекторов России Николай Шумаков отметил 70-летний юбилей. К этой дате было приурочено открытие его персональной выставки в Музее современного искусства на Гоголевском бульваре, 10. Выставка будет работать до середины мая, так что у поклонников творчества Николая Шумакова есть время, чтобы увидеть и оценить представленные экспонаты, которые как нельзя лучше отражают многогранность и оригинальность таланта юбиляра.

В выставочных залах ММОМА — реализованные и ожидающие своего воплощения архитектурные проекты, уникальные объекты транспортной инфраструктуры: мосты, тоннели, линии столичного метрополитена с художественно оформленными станциями. Второй этаж занят живописными работами и скульптурами. Много портретов друзей и знакомых автора: известных архитекторов, деятелей культуры и науки. Натюрморты в обратной перспективе, иконописные композиции. В зале «18+» — обнаженная натура.

Впервые на выставке представлены скульптуры, созданные не из привычных мрамора, глины или металла, а из «подручных» и «подножных» материалов. Черепа животных, болты, косы, даже слепки челюсти — в руках мастера все стало основой для творчества.

Накануне юбилея и открытия выставки «Стройгазета» встретила с Николаем ШУМАКОВЫМ, чтобы поздравить с юбилеем и поговорить о его дальнейших рабочих и творческих планах.



**Николай Иванович, расскажите о выставке, что в ней для вас самое главное?**

Все главное, поскольку собирал я ее долго и очень тщательно. На выставке представлены большие портреты близких людей — не просто знакомых, а именно близких мне по духу, по отношению к делу, по восприятию мира. Поэтому портреты такие убедительные, хотя, наверное, еще и потому, что я все-таки неплохой живописец и портретист.

**с. 6** →

## На главном направлении НОСТРОЙ принимает действенное участие в решении важнейших проблем строительной отрасли



Алексей ТОРБА

В прошедшем в Москве XXIII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в сфере строительства приняли участие 220 делегатов с правом решающего голоса и 80 — с правом совещательного в 74 субъектах РФ, сведения о которых содержались в государственном реестре СРО на конец прошлого года, добавились еще 3 строительных СРО — в Донецкой Народной Республике, Курганской и Московской областях. Но самое главное — съезд, прошедший под председательством президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, убедительно продемонстрировал возросшее влияние системы саморегулирования на развитие стройкомплекса страны.

### В одном строю

Высокую оценку вкладу СРО в развитие отрасли дал выступивший с приветственным словом глава Минстроя России Ирек Файзуллин, подчеркнувший важность взаимодействия НОСТРОЙ с профильным министерством, депутатами и сенаторами для формирования важнейших решений. Об эф-

фективности такого взаимодействия свидетельствует тот факт, что в условиях внешних ограничений стройкомплекс показывает хорошие результаты: в 2023 году объем строительных работ превысил 15 трлн рублей. «Поручения президента, которые мы сегодня отрабатываем в рамках реализации уже новых национальных проектов, — это наша общая задача, чтобы не снизить объем строительства в стране и использовать все имеющиеся возможности», — отметил Ирек Файзуллин. По его словам, во многом благодаря проведенной вместе с СРО работе был создан механизм компенсации роста стоимости строительных и трудовых ресурсов, за счет которого в течение трех лет компенсационных фондов на займы для подрядчиков было направлено свыше 12 млрд рублей. Эта мера, позволившая многим организациям не обанкротиться в ситуации резкого роста стоимости строительства, продлена до 2025 года.

Министр отметил также, что НОСТРОЙ уделяет серьезное внимание формированию Каталога импортозамещения, в котором содержится уже более 4 тыс. наименований продукции и оборудования, а также вопросам параллельного импорта. Большую роль играет нацобъединение и в повышении ка-

чества работ. В этой связи глава ведомства напомнил, что из Национального реестра специалистов в области строительства выведено уже более 5,5 тыс. человек, не прошедших независимую оценку квалификации (НОК). По словам министра, НОК должна дать импульс повышению качества работы всех строительных и проектных организаций.

Особо Ирек Файзуллин поблагодарил строителей, работающих в новых регионах, все направления развития которых координирует Минстрой России. Он напомнил, что утверждена трехлетняя программа социально-экономического развития Донбасса и Новороссии, и сообщил, что на их территориях построено и восстановлено свыше 18,3 тыс. объектов.

Среди приоритетных задач, стоящих сейчас перед НОСТРОЙ, министр назвал переход к рейтингованию подрядных организаций, выстраивание системы автоматизированного предквалификационного отбора, обеспечение прозрачности конкуренции. Глава ведомства поблагодарил НОСТРОЙ, депутатов и сенаторов за совместную деятельность, пожелал съезду продуктивной работы и вручил ведомственные награды.

**с. 7** →

## КОРОТКО

### ГЛОБАЛЬНАЯ ЗАДАЧА

По итогам ежегодного отчета правительства в Госдуме глава Минстроя России Ирек Файзуллин отметил, что очевидные успехи отечественного строительного комплекса — результат командной работы. «Благодаря регулярному взаимодействию министерства с сенаторами и депутатами за прошлый год принято 255 нормативно-правовых актов, в том числе 37 федеральных законов в сфере строительства и ЖКХ, — подчеркнул министр. — Продолжаем создавать новую инфраструктуру, модернизировать коммунальные сети, расселять аварийное жилье и строить новое. Уделяется значительное внимание и строительной науке — с 2015 года выполнено более 750 прикладных научных исследований». По словам Ирека Файзуллина, за первые два месяца года введено в эксплуатацию 20,6 млн кв. м жилья, что соответствует уровню прошлого года. Продолжается смещение вектора на развитие инфраструктуры и комплексное региональное развитие. Только с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов введено 253 объекта, из которых 144 — объекты коммунальной инфраструктуры. Глава Минстроя также сообщил, что в ходе Всероссийского голосования по выбору территорий для благоустройства, которое продлится до 30 апреля, свой голос уже отдали 9,5 млн человек, а также что «комфорт жизни и отдыха граждан — это глобальная задача, объединяющая работу и по благоустройству, и по расселению аварийного жилья, и по охране окружающей среды, и по развитию инженерной и социально значимой инфраструктуры».

### ВОССТАНОВЛЕНИЕ СТЕН

Более 4,5 млрд рублей будет направлено на восстановление 30 объектов крепостной стены Смоленска. Отреставрированные участки стены будут передаваться в областную собственность, что позволит поддерживать их в должном состоянии.

### ПОЗДРАВЛЯЕМ РОВЕСНИКОВ!

94 года со дня основания отметила Центральная научно-техническая библиотека по строительству и архитектуре при ФБУ «РосСтройКонтроль» — одна из крупнейших научных отраслевых библиотек России, в фондах которой более 350 тыс. книг, около 300 тыс. журналов, свыше 300 тыс. единиц научно-технической документации, 5 200 редких книг.

### ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

В рамках прошедшей в днях в Минстроя России конференции «Законодательная деятельность. От идеи до закона» «Стройгазете» за компетентное освещение законодательной деятельности в области строительства и ЖКХ была объявлена благодарность Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, а за освещение актуальных тем развития и модернизации строительной отрасли и сферы ЖКХ — благодарности Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Оксана САМБОРСКАЯ

Петербургский девелопер LEGENDA получил разрешение на застройку первой очереди территории Северного речного порта. «Северный порт» от LEGENDA входит в крупномасштабный проект комплексного развития территории на севере столицы.

Развитие территории будет осуществляться несколькими девелоперскими компаниями. На участке, который ранее занимал Северный речной порт, предполагается строительство жилой и коммерческой недвижимости, а также объектов с социальной и общественной функцией.

Автором концепции переосмысления территории выступило архитектурное бюро Сергея Скуратова. Созданный мэтром дизайн-код лег в основу проекта, разработанного LEGENDA совместно с архитектурным бюро KAMEN ARCHITECTS.

Общая площадь проекта — 330 тыс. кв. метров, реализация будет проходить в три очереди. Первая — три корпуса переменной этажности (34, 19 и 58 этажей) совокупно на 1 172 квартиры, а также двухуровневый подземный паркинг и коммерческие помещения по периметру, в том числе с выходом на набережную. Квартирография представлена 65 типами планировочных решений, от студий до квартир с четырьмя спальнями разного уровня комфортности и авторской размерной линейки LEGENDA — от S до XL. В каждой квартире предусмотрено панорамное остекление, а высота потолков в зависимости от корпуса составит от 3,15 до 3,3 метра.

«Важной частью проекта станет благоустроенная набережная, которая соединится с парком Северного речного вокзала и создаст уникальное прогулочное пространство общей протяженностью 3,2 км», — отметил председатель Мосгосстройнадзора Антон Слободчиков.



## На берегу канала

### Начинается застройка территории Северного речного порта в Москве

Общая площадь, на которой будет осуществлено комплексное развитие территории, — более 25 гектаров, ранее занятые портовыми сооружениями; площадь будущей застройки — более 600 тыс. кв. метров.

Порт прекратил работу 1 ноября 2023 года, просуществовав чуть менее ста лет: предприятие начало функционировать в 1936 году, когда на правом берегу образованного при строительстве канала Москва — Волга (с 1947 года — Канал имени Москвы) Химкинского водохранилища еще до его заполне-

ния были построены первые пакгаузы и склады для приема, хранения и обработки грузов. Северный порт специализировался на обработке сыпучих грузов — песка и щебня.

Развитие территории с застройкой жилья предполагалось еще в конце 2000-х, но планы были отложены на два десятилетия из-за того, что именно сюда приходили сыпучие материалы, необходимые для жилищного строительства в городе. В 2011-м на месте хладохомбината, также существовавшего на портовой территории, был построен бизнес-центр River City.

В 2016 году на берегу началось строительство элитного ЖК Aquatopia общей площадью 150 тыс. кв. метров, который сейчас возведен, но пока не сдан в эксплуатацию.



## Гибкий ПОДХОД

### Правительство усовершенствует распределение средств, идущих на расселение из аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

По инициативе Минстроя России подготовлен проект постановления правительства, предусматривающий возможность перераспределения части лимитов федеральных средств, выделенных субъектам на реализацию программы расселения аварийного жилья в случае медленного освоения их на местах. Речь идет о финансах, предназначенных для программы переселения этапа 2017-2022 годов.

Цель документа — повысить оперативность и гибкость использования государственных денег, при этом средства отстающих субъектов в пользу более «расторопных» регионов будут перераспределяться при условии, если в субъектах-аутсайдерах заключенные госконтракты на приобретение или строительство жилья обеспечивают менее половины заявленного объема расселения.

Сейчас в части регионов реализуется новый этап расселения «аварийки». К нему при-

ступили те, кто успешно ликвидировал на своих территориях непригодный для проживания аварийный жилой фонд, признанный таковым до 2017 года. По данным Фонда развития территорий (ФРТ), к реализации этой работы, а по сути — модифицированной программы переселения жильцов ветхих и аварийных многоквартирных домов, уже подключились 15 регионов. Позже это число увеличится, так как большая группа субъектов близка к тому, чтобы расселить «старые» аварийные объемы (признанные таковыми до 2017 года) в ближайшие месяцы.

Согласно документу, перераспределять средства сможет сам ФРТ, но по согласованию с правительственной комиссией по региональному развитию. Рассчитываться сумма будет как разница между выделенным лимитом, предусмотренным на данный этап, и частью законтрактованных средств, то есть на практике у «отстающих» изымут все незаконтрактованные бюджетные ассигнования.

В Минстрое предлагают применять такой подход ретроспективно, с оглядкой на уже имеющиеся объемы заключенных субъектами контрактов. Таким образом, после принятия постановления будут оцениваться темпы заключения контрактов на расселение за 2023 год. Правительство выделит на запуск новой программы 45 млрд рублей на 2022-2023 годы, и это составляет примерно 60%



Надежда КОСАРЕВА,  
президент Института экономики города:

*Для тех регионов, чьи лимиты частично будут перераспределены, новый порядок послужит в некотором роде «кнутом», который повысит скорость работы на местах*

софинансирования расходов регионов на эти цели. Инвестируемые средства позволят расселить 1 млн кв. метров аварийного жилья.

При этом в бюджете на текущую трехлетку на переселение граждан из жилья, признанного аварийным с 2017 года, в 2024 году средства не предусмотрены, а в 2025 и 2026 годах предполагается истратить по 25 млрд рублей госсредств.

Комментируя намерения правительства, президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева отметила, что, конечно, не все регионы одинаково эффективно осваивают средства в пределах выделенных им лимитов. Но в современных условиях особенно высокой инфляции и роста затрат на строительство и приобретение жилья значимость их более быстрого использования растет, и реализация постановления ускорит расселение «аварийки» в стране за счет повышения финансирования тех регионов, где работа организована более эффективно.

## Успешная модель

### Отечественные программные продукты вытесняют импортный «зоопарк»



Владимир ТЕН

«СиСофт Девелопмент» продолжает в обновленном формате серию практических конференций «ТИМИ. Технологии информационного моделирования и инжиниринга», посвященных возможностям отечественного ПО.

В прошлом году этот формат был успешно опробован в нескольких регионах страны. Достигнутый результат показал, что такую практику надо расширять и совершенствовать.

## Евразия делится опытом

### В Москве прошел Международный экономический форум стран СНГ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Товарооборот России со странами СНГ в 2023 году достиг 8,8 трлн рублей, прибавив 5,8% по сравнению с показателями 2022-го. Об этом заявил заместитель председателя правительства РФ Алексей Оверчук в ходе пленарной сессии Международного экономического форума государств — участников СНГ. Основными торговыми партнерами России среди стран СНГ стали Белоруссия с долей 44,8%, Казахстан (27,4%) и Узбекистан (9,3%).

Содружество независимых государств — универсальная площадка, где страны-участницы объединяют усилия для решения актуальных проблем. В повестке дня форума были темы сотрудничества в сфере логистики, таможенной и миграционной политики, а тема строительства стала одной из приоритетных.

«Рост региональной и мировой экономики напрямую связан с использованием современных тенденций в строительной индустрии. Минстрой России активно сотрудничает со строительным комплексом стран СНГ по ряду вопросов, включая стандартизацию и техническое регулирование в строительстве, обмен опытом и передовыми технологиями, а также разработку и внедрение совместных проектов», — заявил первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, открывая конференцию «Строительная отрасль государств — участников СНГ: строи будущее вместе», состоявшуюся в рамках форума.

В своем выступлении первый замминистра остановился на взаимодействии Минстроя РФ и стройкомплексов иностранных государств.

Первых двух городах конференции уже состоялись и, как подчеркивалось выше, прошли в обновленном формате — они стали более насыщенными, хотя бы за счет новых примеров успешного внедрения ПО на практике. Это говорит о том, что в стране растет доверие именно к российскому ПО, которое ни в чем не уступает иностранным решениям. Кроме того, разработчики готовы не только делиться опытом, но и стремятся работать с каждым клиентом персонально, вникать во все проблемы и обеспечивать своему пользователю низкий порог вхождения в ПО.

Конференция в Казани оказалась успешной и благодаря помощи партнера-эксперта — ООО «СиСофт Казань», а также участию представителей заинтересованных организаций, среди которых «Нанософт разработчик», Госэкспертиза РТ, компании в сфере инжиниринга, добычи и науки.

Открывающий и модераторский доклад сделал руководитель проектов АО «СиСофт Девелопмент» Александр Коростылев, который рассказал об истории, сегодняшнем уровне разработки и будущем Model Studio CS.

В частности, руководитель проектов компании отметил, что программное решение позволяет добиться эффективного контроля над корректностью и актуальностью инженерных данных, дает возможность коллективной работы при обеспечении координации деятельности всех участников коллаборации. Продукт обладает унифицированной линейкой программного обеспечения для проектирования и моделирования, а также обеспечивает обмен данными и интеграционные решения.

Model Studio CS позволяет импортозамещать весь иностранный «зоопарк», как выражаются в компании, продуктов от Autodesk, Intergraph, AVEVA и прочих, причем в единую линейку ПО от одного разработчика, позаботившись о целом наборе приложений, которые могут понадобиться при работе в пространстве Model Studio CS.

При том, что ТИМ ныне задействован в таких секторах экономики, как добыча полезных ископаемых, транспорт, электроэнергетика и электрические сети, атомная энергетика, химическая и пищевая промышленности, ЖКХ и другие, масштаб импортозамещения становится особенно внушительным.

Заместитель технического директора по цифровизации ПИ «Союзхимпроект» Айрат Исаев в своем выступлении на конференции рассказал об опыте разработки проектов нефтегазохимических производств с использованием программных продуктов «СиСофт Девелопмент».

Начальник управления Государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре Игорь Алексеев поделился актуальной информацией по теме импортозамещения программного обеспечения, используемого для проверки проектной документации и цифровых информационных моделей объектов капитального строительства в регионе.

Об опыте внедрения ТИМ в институте ТатНИПИнефть ПАО «Татнефть» имени В. Д. Шашина рассказал инженер группы электроснабжения нефтепромыслов электротехнического отдела этого научного учреждения Аяз Гарафутдинов.

С большим интересом было воспринято выступление Дмитрия Крайнова, технического директора ООО «СиСофт Казань» по теме «CADLib Модель и Архив и CADLib Web как единое информационное пространство для управления 3D-проектом».

Кроме того, выступавшие поделились опытом проектов внедрения ТИМ, использования каталогов оборудования библиотек Model Studio CS, цифровизации проектирования, строительства и реконструкции промобъектов с помощью решения NS Project, рассказали об автоматизированной методике подготовки сметы на основе информационной 3D-модели.



«На протяжении нескольких лет в России строительная отрасль ставит рекорды и по вводу жилья, и по строительству объектов инфраструктуры. Ведется также активная работа с зарубежными коллегами. Например, одной из крупнейших площадок для такого взаимодействия является Международный строительный чемпионат, который в этом году состоялся в четвертый раз. В прошлом году в чемпионате, прошедшем в Санкт-Петербурге, приняли участие порядка 1 500 человек — это представители 31 страны, в том числе официальные делегации из 12 стран. Пользуясь случаем, приглашаю всех направить сборные команды для участия в соревнованиях чемпионата», — подчеркнул Александр Ломакин.

Он указал, что Международный строительный чемпионат нацелен на повышение престижа и популяризацию рабочих профессий, развитие кадрового потенциала строительной отрасли.

В свою очередь, генеральный директор публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» Карен Оганесян отметил, что Россия могла бы занять лидиру-

примера привада уникальный опыт строительства больницы в Коммунарке — медицинского учреждения мирового уровня.

Карен Оганесян подчеркнул, что расширение сотрудничества и международная кооперация в рамках СНГ способствовали бы развитию рынка строительных услуг. «У Казахстана есть опыт промышленных строек, у Киргизии — опыт возведения социальных объектов. Это огромное поле взаимодействия, которое сегодня, на мой взгляд, мы недостаточно и не в полной мере используем», — добавил он.

Председатель Комитета по строительству и архитектуре Ассоциации «Деловой Центр экономического развития СНГ» Константин Авагимов отметил большое значение проведения конференции «Строительная отрасль государств — участников СНГ: строи будущее вместе»: «Впервые с момента старта в 2009 году Международного экономического форума государств — участников СНГ состоялась масштабная Строительная конференция СНГ. Она собрала руководителей национальных органов управления строительством и членов Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности стран Содружества. В четырех тематических секциях приняли участие руководители органов власти, строительных, девелоперских и инфраструктурных компаний России и стран СНГ, отраслевых ассоциаций. Мы обсудили ключевые вопросы развития строительной отрасли на пространстве Большой Евразии и практические вопросы реализации программ комплексного инфраструктурного развития регионов», — сказал Константин Авагимов.

По его словам, конференция вызвала огромный интерес профессионального сообщества не только в странах СНГ, но и в ЕАЭС, ШОС, БРИКС+. «Мы подписали несколько соглашений с отраслевыми ассоциациями, наметили ряд конкретных мероприятий и обсудили практические шаги по развитию совместных кооперационных проектов», — сообщил Константин Авагимов.

## ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ЧЕРЕДНИК

# Широкая дорога стальным объектам

## В Сочи прошла ежегодная Международная конференция Ассоциации развития стального строительства

На площадке собрались более 350 представителей производителей металлопроката, научного сообщества, проектных и строительных компаний, а также органов государственной власти. Как отметил генеральный директор АРСС Александр Данилов, число участников было рекордным (в прошлом году конференция собрала 300 человек).

Традиционный форум в курортной столице выбран членами ассоциации в силу особых причин: большой Сочи и Черноморское побережье Кавказа недавно пополнились знаковыми «стальными объектами», ставшими символами инновационных технологий, инженерного мастерства и эстетической привлекательности. В их числе — ледовый дворец спорта «Айсберг», стадион «Фишт», гостиница «Лазаревское», база отдыха «Горизонт». Уже в ближайшее время обогатят градостроительный пейзаж поселка Сириус Высшая школа музыки и Концертно-театральный комплекс.

### Развивать производственные мощности

Участники обсудили последние достижения в области стального строительства. Основным лейтмотивом дискуссий — применение стали и металлоконструкций при строительстве различных объектов, включая производственные предприятия, гражданские сооружения и уникальные здания», — рассказала «Стройгазете» модератор конференции Екатерина Самарина.

Один из ключевых спикеров — коммерческий директор компании «Северсталь Стальные Решения» Евгений Конов — говорил о факторе повышения надежности проектов на примере дворца спорта «Центральный» в Калуге с акцентом на сложности и особенности объекта. Он затронул тему комплексного расширения производственных мощностей «Северсталь Стальные Решения» и заинтересованности в привлечении заводов металлоконструкций к реализации масштабных проектов.

Строительство дворца спорта велось на месте старого стадиона в центральной части города, в условиях плотной застройки. При этом важнейшей задачей при проектировании и изготовлении было сохранить все формы и линии, заложенные архитектором, обеспечив прочность и надежность конструкций.

Спикер отметил, что в процессе работы над проектом в ходе проверки расчетов узлов были выявлены несоответствия их несущей способности, в результате чего было принято решение перепроектировать весь конструктив покрытия кровли.

«Стратегия развития бизнеса компании «Северсталь Стальные Решения», — сказал в заключение докладчик, — включает консолидированные поставки больших объемов металлоконструкций для крупных инфраструктурных проектов из одних рук. Даже при значительных собственных мощностях гибкость в такой модели может быть обеспечена только с вовлечением надежных технологических партнеров».

«Впервые в Европе Экосистема стального строительства» — с таким докладом выступил операционный директор EVRAZ STEEL BUILDING Евгений Самарин. В докладе отмечалось, что главным вектором строительной отрасли является глобальная цифровая трансформация для увеличения объемов выпускаемой продукции; компания ее «видит» и активно вовлекает в процесс. Создано сквозное информационное, интеллектуальное и управленческое пространство, что повышает эффективность деятельности всех участников экосистемы.

Как пояснил первый заместитель генерального директора компании Александр Мантров, экосистема стального строительства от EVRAZ STEEL включает, во-первых, запрос заказчиков с заявкой на качествен-



ный проект, включающий оптимизацию массы и сроков производства и работы монтажников, а также контроль выполнения работ. Во-вторых, это запрос производителей с фокусом на определенный тип металлоконструкций (МК) для создания серийности. Далее — это запрос генподрядчика с поставкой МК строго по монтажным партиям. И, наконец, это запрос проектировщиков с возможностью одностадийной быстрой разработки металлоконструкций.

«Благодаря созданию сквозного информационного, интеллектуального и управленческого пространства EVRAZ STEEL стала возможна реализация целого ряда проектов», — подчеркнул Евгений Самарин. Примером тому — возводимый в Сочи единственный в Европе концертный центр, который сможет оперативно трансформировать сцену под различные представления — музыкальные, театральные, оперные, музейно-выставочное пространство. Главный концертный зал рассчитан на 1 200 мест. Открытие центра намечено на конец 2024 года.

### Стальные конструкции для архитектурной идеи

Уникальные возможности конструктива социальных объектов с разнообразным асортиментом проба, приемов и методик продемонстрировала Алла Лапанина («Гипрокоммундортранс») на примере воронежской школы на 2 800 мест. Строительство образовательного центра «Содружество», включающего 110 классов, начато в 2022 году. Металлоконструкциями выполнены в виде межпланетной орбитальной станции, где корпус-модули «Наука», «Технологии и IT», «Общество», «Россия и мир», «Искусство», «Спорт» с геометрическими рисунками витражей объединены общешкольным центром. Гармоничная архитектура учебных зданий включает открытые, многофункциональные, трансформируемые области с тесной взаимосвязью технологии и искусства. Уникальную атмосферу здания создают атриумы с их «световыми линиями».

«Главное общественное пространство мегашколы, — подчеркнула Алла Лапанина, — атриум с амфитеатром на 700 мест, диаметр атриума — 62 метров, площадь перекрытия — 1 500 кв. метров. Начальная школа, оформленная в виде «малой планеты» образовательного пространства на 1 040 учебных мест, старшая школа — 1 820 мест. Что сконцентрировано в образовательном пространстве? В проекте воплощено единство архитектуры, стальных конструкций и технического оснащения. А архитектурные решения сформировали богатую эстетико-художественную среду интерьеров «Содружества», оказывающую благотворное воздействие на преподавателей и учеников».

Ведущий специалист ООО «Алабуга Девелопмент» Чингиз Бурджумов поделился реализованными в Поволжье проектами компании, в числе которых индустриальный парк «Синергия» (корпус №№ 4, 5, 6, 7), завод по производству ПАН-прекурсора.

Спикер рассказал об опыте реализации проекта ЖК «Южный», детально осветив ход строительства одиннадцати домов для обеспечения жилой и хостельной инфраструктурой студентов «Алабуга Политех» и сотрудников компании вместимостью более 4 тыс. человек. Они стали важной частью архитектурного пейзажа «города будущего».

Чингиз Бурджумов подчеркнул положительные стороны «железного строительства»: «Упрощенный монтаж и сокращение сроков — на основе полученных данных при сравнении двух типов домов, металлической и железобетонной конструкции получаем сокращение сроков строительства на 25%, но при этом увеличение стоимости на 40%».

Реализовать в крайне сжатые сроки проект с площадью застройки более 70 тыс. кв. метров удалось за восемь месяцев. ООО «Алабуга Девелопмент» применило опыт строительства заводов и синергий, основанных на металлических формах. При этом был сохранен окружающий лесной массив.



**Юрий НИКИТИН,**  
руководитель  
предприятия  
ООО «Бруника».  
Индустриализация.  
Москва:  
«Переговорные сессии дополняют деловые мероприятия конференции, дают импульс к решению практически важных задач по развитию инновационных технологий строительства, отвечающих задачам правительства на федеральном и региональном уровнях»



**Сирень ГАФАРОВ,**  
гендиректор  
АО «Казанские  
стальные профили»:  
«Наше предприятие поставляет продукцию для объектов жилого и социального назначения, реализуемых по технологии стального каркаса. Формат конференции дает возможность встретиться с представителями 10-20 компаний и получить в перспективе ожидаемый эффект»



**Григорий АБРАМЯН,**  
директор бизнес-направления компании  
«Русские краски»:  
«Предмет нашего интереса — строительство, включая «стальное». Масштаб мероприятия свидетельствует, что в деловом «охвате» оказались практически все участники, а формат общения — это удобная и скорая достижимость новых контактов и новых заказов»

Заключительный день конференции прошел под знаком переговоров сессий с учредителями АРСС и заказчиками, среди которых «Северсталь», ЕВРАЗ и другие.

## СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

Оксана САМБОРСКАЯ

Кадровый дефицит в строительной отрасли — проблема, о которой постоянно говорят на самых высоких уровнях. Не хватает многих специалистов: строителей, каменщиков, отделочников, прорабов и инженеров. Одна из причин — недостаточный престиж профессии. Заниматься ее популяризацией нужно с детства, решили в Общественном совете при Минстрое России и организовали в рамках проекта «Я — строитель будущего!» Детский совет. Создан он был по инициативе председателя Общественного совета Сергея Степаншина.

У Детского совета важная цель — сделать так, чтобы молодые люди еще со школьной скамьи узнали о строительных профессиях, их важности, о том, что:  
■ стройка — это интересно, важно, сложно и нужно;  
■ чтобы строить качественно и красиво, нужно получать образование, много учиться дополнительно;  
■ быть строителем престижно.

Благодаря такому настрою, полученному еще в ранние годы, в будущем в строительстве можно ждать способных и талантливых специалистов.

Детский совет — представительный орган проекта. В его состав входят 40 детей в возрасте от 7 до 14 лет из 16 регионов страны — все с активной жизненной позицией, интересующиеся строительством, архитектурой и экологией. На первом заседании Детского совета помимо Сергея Степаншина присутствовал и министр строительства и ЖК РФ Ирек Файзуллин, который позже доложил о создании первого в стране Детского совета при федеральном ведомстве президенту РФ Владимиру Путину. «Мы вкладываем в ребят знания, даем новые навыки, знакомим с профессиями. Они становятся нашими амбассадорами в среде сверстников. Недавно в их школах при поддержке студенческих строительных отрядов были проведены чемпионаты по обучающей игре ЖЖКА, которая знакомит ребят с жилищно-коммунальным хозяйством», — рассказала руководитель проекта «Я — строитель будущего!», помощник министра Светлана Кузьменко.

Чтобы стать членом Детского совета, кандидатам нужно участвовать в конкурсе #СпросиСтроителя, а потом его призы и победители должны показать на конкретных примерах и проектах, почему им интересны вопросы строительства, развития, благоустройства городов.

### Парки и детские площадки

Чем же занимаются дети? В первую очередь работают над индивидуальными проектами в области архитектуры и урбанистики под руководством наставников, решают задачи улучшения общественного пространства в родном городе или селе. От детских глаз не ускользают даже мелочи, не говоря уже о брошенных кучах, кривых заборах, неудобных дорожных развязках. Словом, детей интересует все — от дизайна заводов до организации мостов. И детские решения зачастую становятся основой для работы взрослых. Например, по проекту одного из членов Детского совета Матвея Анискина в селе Иглино Республики Башкортостан строится парк «Зеленое сердце».

И все же понятнее детям не мосты и развязки, а то, чем они пользуются каждый день. Так, по просьбе комиссии по вопросам развития благоустройства общественных территорий и повышения уровня комфорта городской среды ребята включились в процесс мониторинга детских площадок. Им проверено 57 площадок в 13 городах России, найдено более 190 нарушений. Их работа стала основой для методических разработок специалистов по безопасной эксплуатации детских площадок в зимнее время.

Новая задача — мониторинг инфраструктуры для домашних животных. Этот проект реализуется совместно с одним из девелоперов. Результатом станут рекомендации по



Визит на завод METEOR Lift в Санкт-Петербурге

# Только вверх и с музыкой!

## У Детского совета при Общественном совете Минстроя России появился собственный гимн

созданию районной инфраструктуры, учитывая интересы всех групп населения, включая сабоководов.

И, конечно, такая работа дает уверенность в будущем — в этом году двое выпускников Детского совета поступают в ИТС.

### METEOR Lift: правила пользования

Одной из компаний, оказывающих поддержку работе Детского совета, является компания METEOR Lift. Лифтовая промышленность России очень ждет талантливого молодежь, и знакомство детей с отраслью — важный шаг на встречу друг другу. За последние два года произошло много интересных событий.

Так, члены Детского совета с родителями съездили на лифтостроительный завод в Петербурге, лично убедились, что все лифты, выпускаемые на предприятии, качественные, надежные, безопасные, производятся с соблюдением высоких международных стандартов.

Кроме того, в Детской зоне Общественного совета Минстроя России на Международном строительном чемпионате компания METEOR Lift установила суперсовременную лифтовую кабину, дизайн которой разработан совместно с известным автомобильным брендом.

Во время проведения чемпионата в рамках проекта «Я — строитель будущего!», организованного Общественным советом Минстроя России и Школьной лигой чемпионата, прошла экскурсия на лифтостроительный завод. Дети познакомились с современным производством, научились безопасно пользоваться лифтом. Большой блок экскурсии был посвящен теме технического обслуживания, ведь от грамотного и своевременного сервисного обслуживания зависит качество работы оборудования и безопасность пассажиров. Генеральный директор METEOR Lift Игорь Майоров напомнил, что сервисное подразделение компании — одно из лучших в России, обслуживает более 50 тыс. лифтов. На предприятии трудятся больше тысячи высококвалифицированных технических специалистов, которые ежегодно проходят повышение квалификации и проверку знаний.

Еще одно мероприятие прошло в рамках Семейного дня Международной выставки Russian Elevator Week — члены Детского совета ознакомились с продукцией и научными



Репетиция гимна при поддержке METEOR Lift

разработками METEOR Lift на стенде компании. Кроме того, они участвовали в интерактивной игре, где смогли спасти мир от глобальной поломки лифтов.

### Споемте гимн!

В этом году у Детского совета появился собственный гимн. Эксперт Детского совета Анастасия Куркоткина написала текст и музыку, а дети гимн одобрили и сами же исполнили. Первая хоровая репетиция состоялась 4 февраля под руководством музыкального руководителя театра «Город мастеров», продюсера и основателя группы PER4MAN Гудисы Ферба. Прослушивание детей и первую репетицию при поддержке члена рабочей группы проекта «Я — строитель будущего!» организовала компания METEOR Lift, представившая помещение с необходимым оборудованием и организовавшая вкусный обед.

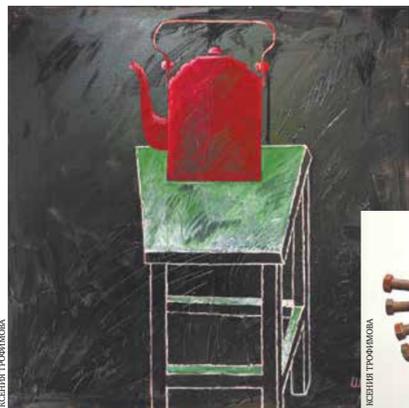
«Мы поддерживаем инициативу по созданию Детского совета при ОС Минстроя и активно участвуем в развитии проекта, потому что без привлечения молодежи на предприятии лифтовой отрасли невозможно ее стабильное развитие. Эта важнейшая работа должна быть комплексной. Чтобы молодые люди могли определиться с выбором профессии и понять, в какой сфере они хотят работать, с ними нужно взаимодействовать задолго до их поступления в вуз или средне-специальное учебное заведение. Мы уже провели экскурсию для членов Общественного совета на нашем флагманском заводе в Санкт-Петербурге, участвуем во многих его мероприятиях, всецело поддерживаем ребят. Мы видим в их глазах неподдельный интерес и надеемся, что многие из них захотят связать свою жизнь с вертикальным транспортом, а может быть, станут нашими сотрудниками», — сказал Игорь Майоров.

17 марта в профессиональной студии прошла запись гимна Детского совета, и в скором времени намечены съемки клипа, рассказывающего о строительстве и проектах Детского совета.

Дети-участники уже планируют расширить свои творческие границы. «Здорово было бы организовать конкурс среди школьников на лучшую строительную песню и перевести ее на разные языки. Пусть о строительной мощи России поют дети во всем мире», — поделился идеями член Детского совета Федерика Филева.

Гудиса Ферба предложила проработать идею формирования музыкальной группы из членов Детского совета, чтобы создавать музыкальные произведения о строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, участвовать с ними в тематических концертах.

ПЕРСОНА



с.1 → Может быть, даже очень нелюхой, если отбросить ложную скромность. Есть целая серия полотен с обнаженной натурой, в основном женской. Это суть нашей жизни: естественные образы в естественной обстановке; они все у меня красавицы, потому что женщины и красота — понятия родственные и взаимодополняющие.

Работа — сплошная радость!

Особенно дорогой для меня экспонат — скульптура или арт-объект, как вам больше нравится — «Корабль «польза, прочность, красота». Это корыто, которое живет в нашем доме с моего рождения. К этому арт-объекту я написал целый текст: «Много лет назад в городе Коркино Челябинской области в этом корыте купали маленького мальчика... Ему было хорошо в той жизни, где все казалось ясным и не требовало заумных слов. Корыто было новое, блестящее, но и его коснулись перемены — впрочем, как и всего в этом мире. В корыте стали месить раствор, словно подталкивая мальчика к мысли о том, что есть такая профессия — архитектор, который нарисует карандашом дом, а потом придет строитель и будет этот дом строить, скрепляя кирпичи раствором, замешанным в старом корыте... Время шло, мальчик жил своей жизнью, корыто — своей. Этим мальчиком был я, а этому корыту 70 лет, и я снова вернулся к тому, с чего начал: сижу, изображаю архитектора и делаю вид, что все хорошо...»

И все же ваше основное занятие — архитектура. Она тоже представлена на выставке?

Конечно, она подана как архитектурная графика в отдельном зале. По высоте всей стены — изящные цветные чертежи на ткани: метро, мосты — то, чем я в основном занимаюсь и чем горжусь.

Сразу после окончания МАРХИ я пришел на работу в Институт «Метрогипротранс», проработал там 44 года. Два года назад перешел в Институт «Мосинжпроект» на ту же должность — главный архитектор. В наших планах разработка примерно 30 станций метро на разных линиях: Рублёво-Архангельской, Бирюлёвской, Троицкой — на каждой проектируется несколько станций. Плюс отдельные станции по всей Москве, например, новая «Гольяново», следующая после существующей «Щёлковской». Работы много, чему я очень рад. Идей тоже хватает: коллектив профессиональный, многие пришли со мной из «Метрогипротранса». Сейчас в «Мосинжпроекте» непосредственно метро занимается 40 архитекторов, всего же в институте 1 600 сотрудни-

Можно ли выделить какие-то современные тенденции в архитектуре метрополитена? И как бы вы определили нынешний этап нашего метростроения?

Я бы сказал так: то, что сегодня мы наблюдаем в архитектуре метро, и есть самые современные тенденции и направления. К этому приложены немалые усилия всех специалистов — и мои в том числе. Нынешний этап нашего метростроения — это осмысленное изучение собственного истори-

ческого опыта создания метро и адаптация лучших его примеров к современным условиям.

У нас принято во всем винить власть, у меня на это своя точка зрения. Власть — это грамотное управление процессом, и если процесс просчитан и разработан профессионалами, то власть, полагаая на мнение специалистов, принимает верные решения. Что, собственно, и произошло в нашем метростроении, когда с приходом нового мэра в Москве была развернута гигантская программа по развитию метрополитена. Тогда Сергей Собянин, да и все мы, кто был подключен к этой теме, заговорили о типовых станциях. Мы эту программу готовили, я представлял ее и в Департаменте строительства, и на работавшем тогда еще Общественном совете по архитектуре. В этой программе присутствовали основные типы конструкций мелкого и глубокого заложения. В каждой из станций, которые пришли к нам из 60-70-х годов прошлого века, были крупными индивидуального, но все равно они оставались типовыми, выглядели безликими и невыразительными. Мы с коллегами понимали: идти по этому пути — означает погубить все, что было сделано архитекторами, начинавшими историю отечественного метро. И тогда мы обратились к Сергею Собянину, доказательно изложив суть вопроса, и постарались убедить его в том, что типовое метростроение перечеркнет традиции Московского метрополитена, что нам следует вернуться к истокам — делать каждую станцию индивидуально, как это было в 30-е и 40-е годы XX века.

Помню, отправляли это обращение, но особо веря в успех, потому что программа типового метростроения уже была запущена. Но неожиданно получили от мэра самый положительный ответ на наш запрос и окончательное решение: все станции делаем индивидуально. Это и есть главная тенденция сегодняшнего метростроения — возвращение к красоте и самобытности каждой станции. Хорошо, когда есть взаимопонимание, еще лучше и продуктивнее, когда на это выделяются средства: они нужны и на решение технологических задач, и на эстетику подземных сооружений.

Отделка станции — как раз то, что видит люди, спускаясь в метро, от чего зависит общее впечатление от метрополитена. Если говорить о затратах на отделку, то они составляют 2-4% от общей стоимости метростроения, и есть даже если мы будем отделывать станцию сверхдорогими материалами, этот процент не изменится. Поэтому делаем всегда хо-

Справочное

■ Николай ШУМАКОВ — архитектор и художник, народный архитектор РФ, академик Российской академии художеств и Российской академии архитектуры и строительных наук, главный архитектор Института «Мосинжпроект», президент Союза архитекторов России и Союза московских архитекторов, член Совета по культуре и искусству при президенте РФ. Автор проектов более 50 станций Московского метрополитена, аэровокзального комплекса «Внуково», крупнейшего в Европе вантового моста (Живописный мост) в Москве.

рошо — как говорят в народе, «дорого и богато».

Какие современные материалы и технологии используются при строительстве метро и как они влияют на качество и скорость выполнения работ?

Безусловно, новые технологии способствуют таким высоким темпам строительства, о которых мы раньше и не мечтали. У меня были объекты, работа на которых тянулась по 18-20 лет, — «Сретенский бульвар», второй выход на станции «Маяковская». Сегодня мы укладываемся в пять лет по станции любой сложности, то есть сокращение сроков в 3-4 раза. И, конечно, новые технологии нужны на всех видах работ, чтобы отделка не отставала от строительства. Мы перешли на крупноформатные изделия и сухое крепление, все делаем без заливки раствором, ставим на металлический каркас. Это позволяет сократить сроки примерно в 10, а то и в 20 раз. При этом качество работ невероятно высокое, потому что можно во всех плоскостях добиваться миллиметровой точности сборки.

Хороший пример — станция «Яхромская». На одной из лутевых стен станции — 163 x 5 метров — историческое панно, посвященное празднованию 800-летия Москвы в 1947 году. Над ним мы работали со скульптором Александром Рукавишниковым. Все части были сделаны на заводе, монтаж прошел за неделю. Всю стену собрали максимум за 10 дней! Таких сроков раньше не было. А качество при этом — высочайшее.

Для архитектурной отделки мы сейчас в основном используем сотовый алюминий. Лицевая поверхность может быть разной: или стекло, как на станции «Электровзаводская»,

или крашенный лист алюминия, как на «Яхромской». Размер листа также подбирается в зависимости от проектных решений и предпочтений архитектора. Для меня идеальные параметры — 3 x 1 метр.

Добавим сюда новые источники света, с которыми проектировать подземное пространство — одно удовольствие: они долговечные, яркие, можно создать любую палитру оттенков — от теплого до самого холодного. И вся работа — сплошная радость.

Кроме ваших обязанностей на посту главного архитектора «Мосинжпроекта», вы уже много лет возглавляете Союз архитекторов России, знаете, чем живет профессиональное сообщество. Как изменилась архитектура за последние годы?

Этот вопрос всегда на повестке дня нашего Союза. Невозможно считать себя профессионалом, не зная того, что происходит в регионах, где есть прекрасные архитектурные школы и традиции. В 2022 году, к 90-летию Союза архитекторов, мы выпустили многостраничное издание, где собраны работы наиболее ярких современных зодчих. Если ориентироваться на эту книгу, можно сказать, что качество архитектуры у нас на высоком уровне. Однако большинство примеров представили Москва, Санкт-Петербург, Самара, Нижний Новгород, не очень дальняя периферия — города с традиционно сильными архитектурными школами. Конечно, хотелось бы видеть подобные объекты во всех городах, но будем реалистами: все равно в основном там массовая жилая застройка, которая несет на себе печать многострадальной, достаточно убогой архитектуры хрущевских пятиэтажек. Просто дома «подросли», фасады стали ярче, а суть жилья осталась прежней. Но, если говорить об исключительно знаковой, авторской архитектуре, то она появилась в довольно большом количестве. Весь вопрос в том, с чем сравнивать, с каким периодом развития зодчества; если по нашей привычке — с «показателями» 1913 года, то сомнений нет: у нас блестящая архитектура.

С вашей точки зрения, чего не хватает сегодняшней архитектуре?

Это глобальный вопрос, которому можно посвятить не то что отдельное интервью или всю «Стройгазету», а и целый журнал. Не хватает в первую очередь — образования, и не только архитектурного, а любого, начиная с дошкольного. На всю огромную Россию, на 140 миллионов человек, всего-навсего один полноценный архитектурный вуз — МАРХИ. Раньше были архитектурные институты в Свердловске, Хабаровске — сейчас они слились со строительными вузами и стали в лучшем случае факультетами или кафедрами. Квалифицированных архитекторов у нас выпускается катастрофически мало — в 7-10 раз меньше, чем в Европе и Америке. Это ужасная цифра, архитекторов не хватает, а те, что есть, не удовлетворяют современным запросам. Выходит, не нужна сегодня обществу хорошая архитектура, а нужно быстрое строительство без какой-либо архитектуры вообще, архитекторы же только мешают ускорению рабочего процесса.

Помимо недостатков в образовании есть и другая серьезная проблема. Во многих городах и областях практически отсутствует такая важная фигура, как главный архитектор, а если номинально он есть, то образование у него, чаще всего, непрофильное, и эта тенденция с годами усиливается. Сегодня главный архитектор поднимается губернатору области или мэру города. Не секрет, что, выбирая между профессионалом или просто «удобным» в команде чиновником, выбор порой делается не в пользу первого. Это беда, с которой мы пока не очень справляемся. Так что вопрос: «что у нас с архитектурой?» — это только вершина айсберга, под которой скрывается комплекс глубинных проблем профессионального, экономического и геополитического характера. И решение этого вопроса кроется в законе об архитектуре, который должен, наконец, расставить профессиональные приоритеты. Но этого закона все еще нет...

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

На главном направлении

с.1 → С тем, что система саморегулирования строительной отрасли, ключевым элементом которой является НОСТРОЙ, на деле доказала свою состоятельность, согласился и председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко. По его словам, при активном участии НОСТРОЙ актуализируется нормативно-техническая база в строительной отрасли, разработано и утверждено большое количество профессиональных стандартов, в проектировании и строительстве внедряются отечественные передовые технологии, в том числе технологии информационного моделирования. «НОСТРОЙ является своего рода посредником между строительным сообществом и органами государственной власти», — заявил Андрей Шевченко, подчеркнув, что предоставляемая объединением информация помогает сенаторам находить правильные решения.



Заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева подчеркнула, что успешные показатели в строительной отрасли получены во многом благодаря профессиональному сообществу, флагманом которого является НОСТРОЙ. В частности, он принял активное участие в разработке Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года и теперь должен сыграть ключевую роль в эффективном внедрении новых инструментов. По словам депутата, необходимо больше внимания уделить проблемам арендного жилья, апарт-ментов, вплотную заняться вопросами не только строительства, но и содержания введенных в эксплуатацию объектов, создать для них единую сквозную систему, тогда как сейчас они работают по разным правилам. В сфере индивидуального жилищного строительства Светлана Разворотнева призвала улучшить управление коттеджными поселками. Незаслуженно забыта, по ее мнению, и тема кооперативов, дальнейшего развития требует комплексное развитие территорий (КРТ). Замглавы профильного комитета Госдумы подчеркнула, что в решении всех этих вопросов НОСТРОЙ стал хорошим партнером законодателя, потому что предлагает готовые решения, оформленные в виде законопроектов.

Кадры — проблема комплексная

В первую очередь делегаты съезда рассмотрели вопрос «Об утверждении отчета о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2023 год», с докладом по которому выступил Антон Глушков, подробно рассказавший о достижениях и проблемах НОСТРОЙ на ключевых направлениях деятельности.

Прежде всего он остановился на самой острой в настоящее время проблеме строительной сферы — кадровой, сообщив, что дефицит квалифицированных специалистов в отрасли в 2023 году увеличился на 36%. Больше всего не хватает бетонщиков, арматурщиков и монолитчиков — 40% от числа всех требуемых вакансий. Трудно найти и отделочников — штукатуров, маляров и плиточников (20%), а также сварщиков и камечников (по 12%), дорожных рабочих (5%). И даже подсобные рабочие оказались сейчас в дефиците.

Для изменения ситуации необходимо увеличить контрольные цифры приема в вузы на строительные специальности, усилить раннюю профориентацию в школах и колледжах, поднять престиж строительной профессии, расширить целевое обучение, повысить процент трудоустройства выпускников профильных учебных заведений и зарплату молодых специалистов, разрабатывать программы повышения квалификации и переподготовки.

С целью ранней профориентации НОСТРОЙ развивает сотрудничество с федеральным проектом «Билет в будущее», направленным на профориентацию учащихся 6-11 классов. Говоря о сотрудничестве с образова-

тельным сектором, Антон Глушков сообщил, что российский колледжи ежегодно готовят порядка 45 тыс. выпускников по строительным специальностям, но лишь около 9 тыс. из них задерживаются в отрасли более чем на три года. Чтобы изменить ситуацию, НОСТРОЙ ведет разъяснительную работу среди профильных колледжей по участию в федеральном проекте «Профессионалитет», в котором сейчас создано 10 строительных кластеров, что составляет всего около 4,5% от существующих в стране кластеров. В будущем необходимо увеличить число строительных кластеров в 2-3 раза. Также в 2023 году был создан Отраслевой консорциум среднего профессионального образования (СПО), который объединяет более 70 колледжей. Деятельность этого консорциума направлена на разработку и оптимизацию отраслевых образовательных программ и выявление лучших практик с учетом актуальных потребностей и внедряемых технологий в строительной отрасли, создание программ повышения квалификации преподавателей, вовлечение работодателей в процесс подготовки рабочих и специалистов.

Большую работу ведет НОСТРОЙ и в сфере высшего образования. Так, по инициативе объединения в строительные федеральные государственные образовательные стандарты высшего образования возвращена заочная форма обучения при поступлении на бакалавриат и специалитет.

Президент НОСТРОЙ возглавил рабочую группу по созданию стимулов для подрядных организаций, формирующую соответствующие предложения для Министра России, относящиеся, в том числе, к наставничеству, системам поощрения подрядных организаций и рейтингования их деловой репутации.

Кроме того, НОСТРОЙ при поддержке Минстроя и НИУ МГСУ проводит Национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер» и Конкурс для инженерно-технических работников. В 2023 году благодаря модернизации этого конкурса география регионов и количество его участников увеличилось более чем вдвое.

Однако, по мнению Антона Глушкова, недостаточно компенсировать дефицит в отрасли за счет привлечения новых кадров, необходимо также повышать производительность труда, чтобы уменьшать количество работающих там, где можно и нужно эффективно использовать современную технику, а также оптимизировать процессы с помощью модульного строительства, «бережливой производств» и цифровизации. Глава НОСТРОЙ напомнил, что с 1 июля применение технологий информационного моделирования (ТИМ) станет обязательным для всех жилых городских застройщиков. Нацобъединение запустило проект «Школа подрядчика. Практики цифрового управления». Слушатели этой школы сформируют компетенции, необходимые для осуществле-

ния профессиональной деятельности в сфере применения ТИМ при организации строительства.

Борьба за качество стройресурсов

Развивая затронутую министром тему Каталога импортозамещения, глава НОСТРОЙ напомнил, что в 2023 году была завершена работа по трансформации каталога в Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков (НРДП), для чего запущен специализированный информационный продукт с интерактивными картами, системой анализа, автоматизированной проверкой и возможностью построения прогноза потребления, а также оценки исполнения госконтрактов. Кроме того, успешно реализован первый в стране проект по созданию системы уникальной цифровой маркировки строительных материалов и изделий Знаком качества НОСТРОЙ. Продолжается внедрение системы допуска и контроля деятельности строительных лабораторий, основой которой является неразрывно связаный с НРДП Лабораторный кластер НОСТРОЙ, который обеспечивает достоверность результатов испытаний при производстве строительных материалов, проведении контроля и надзора.

Значение всей этой большой и многообразной работы по обеспечению отрасли качественными строительными ресурсами трудно переоценить, поскольку, как отметил Антон Глушков, в настоящее время оборот фальсификата в отрасли — от 15% до 70% от всего объема производимой продукции. Все созданные НОСТРОЙ сервисы направлены на защиту интересов СРО, подрядных компаний, обеспечение информационной открытости перед заказчиками. И хотя включение в НРДП и Лабораторный кластер носит добровольный характер, глава НОСТРОЙ призвал все СРО активнее работать с производителями и лабораториями в этом направлении.

В зоне постоянного внимания

Антон Глушков отметил, что созданные НОСТРОЙ сервисы помогают органам государственной власти анализировать ситуацию и принимать объективные решения, но этим не ограничиваются нацобъединения государству не ограничивается. Так, в 2023 году в соответствии с поручением партии «Единая Россия» НОСТРОЙ осуществлял мониторинг исполнения программ по строительству и капитальному ремонту объектов образования. Благодаря ему из зоны риска были выведены около 500 действующих контрактов на капитальный ремонт объектов образования и своевременно завершены предусмотренные ими работы.

Другим направлением пристального внимания НОСТРОЙ является КРТ. С 2023 года нацобъединение проводит мониторинг реализации проектов КРТ, позволивший выявить проблемы, связанные с отсутствием потенци-

альных застройщиков, заинтересованных в реализации таких проектов, а также соответствующей государственной поддержки в ряде субъектов РФ и достаточного объема в городской черте земельных участков, которые могут быть вовлечены в границы КРТ. В связи с этим в текущем году следует выстроить диалог с государственными органами о необходимости привлечения застройщиков на стадии формирования проекта и повысить публичность обсуждения границ и механизмов КРТ.

Опыт прежде всего

Механизм оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций оказался в центре внимания НОСТРОЙ в связи с отсутствием других инструментов, позволяющих объективно и достоверно оценить потенциального исполнителя на стадии проведения курируемого нацобъединением мониторинга госконтрактов в строительстве. Так, в 2023 году из заключенных членами СРО в строительстве 72 608 строительных контрактов на общую сумму свыше 4,09 трлн рублей были расторгнуты 16 388 контрактов на сумму более 1 трлн. В своем докладе глава объединения отметил, что такие высокие показатели по неисполнению контрактов в сфере строительства во многом объясняются тем, что, несмотря на положения федерального закона №44-ФЗ, квалификация подрядчика не оценивается, и, по сути, любая компания, имеющая опыт работы 5 лет и назначившая самую низкую цену, может стать исполнителем госзаказа. При этом НОСТРОЙ обладает большим массивом данных о членах СРО, поскольку является оператором Единого реестра сведений о членах СРО и их обязательствах (ЕРЧ) и Национального реестра специалистов в области строительства (НРС).

Эти платформы стали основой разработанного нацобъединением механизма оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций, который может обеспечить высокий уровень объективности оценки подрядчика и дополнительные гарантии безопасности и качества выполнения строительных работ для заказчика. Сейчас ЕРЧ и НРС программно не связаны, и чтобы сформировать единое достоверное информационное пространство о субъектах строительной деятельности, НОСТРОЙ предлагает синхронизировать размещенные в этих реестрах сведения. Более полная информация об опыте той или иной компании в коммерческих заказах позволит для нее доступнее государственного (муниципального) заказа, при этом из процесса оценки будет полностью исключен человеческий фактор. Такой механизм оценки опыта и деловой репутации позволит перейти от критерия «цена» к критерию «опыт».

Антон Глушков привел первые результаты апробации механизма оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций, в инициативном порядке представивших отсутствующие в открытых источниках сведения о себе. Большинство членов СРО, участвовавших в апробации, показали хорошие результаты. Согласно «дорожной карте» по внедрению в систему госзаказа такого механизма оценки участников закупки, будут заключены соглашения с рядом заказчиков, которые параллельно проведут торги двумя способами: по действующей схеме и с использованием разработанного НОСТРОЙ механизма. Затем намерено сравнить эффективность этих двух систем.

Выразив в своем докладе уверенность в том, что оценка деловой репутации участника закупки с использованием рейтингов НОСТРОЙ будет гораздо эффективнее и ее время уже пришло, Антон Глушков в рамках пресс-подхода сообщил о дальнейших шагах по внедрению такого механизма. Он надеется, что в I полугодии систему рейтингования удастся «обкатать» на большей части подрядных организаций, входящих в СРО. Когда она будет отлажена и региональные СРО убедятся в адекватности рейтинга, во второй половине года в ряде регионов можно будет провести отбор подрядных организаций параллельно на основе двух механизмов — действующего и предлагаемого НОСТРОЙ, и только после этого делать окончательные выводы.



## Задача на перспективу

Цифровизация становится все более важным двигателем развития строительства и системы СРО

Алексей ЩЕГЛОВ

28 марта в рамках XXIII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства состоялся тематический круглый стол «Строительный комплекс и система саморегулирования. Цифровизация — основной тренд». В ходе его работы представители государственных органов и профессионального сообщества обменялись мнениями о том, как цифровая трансформация меняет условия работы в строительной отрасли. Были намечены пути гармоничного внедрения диджитал-решений в строительную практику.

Открывая работу круглого стола, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков подчеркнул важность развития системы саморегулирования в строительстве. Он напомнил, что по итогам 2023 года было введено рекордное количество жилья — 110 млн кв. метров. И цифровизация, которая становится неотъемлемой основой развития саморегулирования, обеспечивает более эффективную работу строительного комплекса.

Глава нацобъединения обратил внимание на то, что в настоящее время фиксируется минимальный уровень безработицы. Это, конечно, свидетельствует, что для сохранения набранных темпов остается единственно возможный вариант — повышать производительность труда. И делать это надо «с упором на максимальную автоматизацию и цифровизацию стройки».

Цифровая трансформация, несмотря на все старания, пока не особо приживается. Надо признать, что большая часть реформ в этом блоке, в том числе в сфере административного регулирования, задается государством. «Обычно инициатором этих процессов выступает бизнес, но здесь мы видим, что большая часть реализованных изменений принадлежит органам исполнительной власти. Так что можно сказать, что цифра — это завтрашний день градостроительства, и руководящей силой здесь является Минстрой России», — сказал глава НОСТРОЙ, подчер-

кнув, что строительное сообщество должно более активно подключиться к этой работе.

### По общим правилам

К участникам круглого стола обратился заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. По его словам, цифровизация в сфере строительства — это задача не на год-два, а на длительную перспективу, и решать ее надо последовательно, каждый день, постепенно продвигая вперед.

Конечно, бизнес знает, как ему лучше работать. Но проблема цифровых процессов в том, что их нельзя пускать на самотек. Следует учитывать, что цифровизация помогает улучшить работу, только если ей давать такую возможность, а для этого все участники рынка должны использовать одинаковые инструменты. «Поэтому роль государства состоит в том, чтобы установить общие правила в этой сфере», — подчеркнул Константин Михайлик.

Впрочем, многое уже сделано. Благодаря развитию и интеграции таких цифровых продуктов и платформ, как ИСУП, ГИС ОГД, ГИС «Стройкомплекс.РФ», которые в конечном итоге станут одной цифровой мегаплатформой, выстроится конструкция, позволяющая сформировать единые правила работы для всех участников строительного рынка. Главное, чтобы и бизнес, и государство видели выгоды от внедрения цифровизации. В качестве такого успешного примера Константин Михайлик привел существующую экономико-временную на этапе строительства и денег на этапе эксплуатации объекта, который был возведен с использованием технологий информационного моделирования (ТИМ).

В начале своего выступления сопредседатель рабочей группы в сфере строительства и ЖКХ при правительственной комиссии по проведению административной реформы Марина Скрипачева подчеркнула важность взаимосвязи между строительством и коммунальным хозяйством. Первая сфера является драйвером для второй, так как цифровизация в строительстве инициирует аналогичные процессы в коммунальной отрасли.



Антон ГЛУШКОВ,  
президент НОСТРОЙ:

**Для бизнеса главным аргументом внедрения любых цифровых продуктов является стоимость этой работы, поэтому нужны достоверные расчеты эффективности применения ТИМ — тогда бизнес сам найдет и программы, и продукты**

ляторной гильотины», — заключила Марина Скрипачева.

Председатель комиссии по саморегулированию ТПП РФ Андрей Паранич отметил, что бизнесу хотелось бы, чтобы государство устанавливало меньше правил. Опыт показывает, что отрасли, где есть саморегулирование, более комфортны с точки зрения развития бизнеса. Система саморегулирования сегодня играет ключевую роль в ряде направлений: подготовке кадров, контрольных мероприятиях, взаимодействии с потребителями и органами государственной власти. «Я бы даже сказал, что можно передавать все больше и больше государственных функций системе саморегулирования и меньше тратить энергии государственных органов на то, чтобы устанавливать те самые правила», — подытожил Андрей Паранич.

### Добросовестность в приоритете

Замначальника управления контрактации Госзаказчиц Арсен Петросов рассказал участникам круглого стола об изменениях законодательства в области госзакупок. В числе последних новаций — цифровая контрактация по конкурентным процедурам (действует с 1 октября 2023 года). С 1 апреля все госзакупки переходят на обязательные структурированные цифровые контракты, причем существенные условия этих контрактов будут формироваться автоматически, без возможности со стороны заказчика и подрядчика внести изменения в контракт. Следующие шаги в этой сфере — цифровая контрактация с единым исполнителем и цифровые дополнительные соглашения (с 1 января 2025 года). Развитие продолжается, и сейчас служба разрабатывает возможность электронного структурирования сметы.

Начальник правового отдела Управления контроля размещения государственного заказа ФАС России Людмила Скирда рассказала о некоторых моментах осуществления контроля службы за рынком строительных услуг и, в частности, о том, как идет выявление недостоверной информации при подтверждении опыта выполнения строительных работ. Она отметила, что спорадически некоторые участники госзакупок предоставляют недостоверные данные (фальсифицируют сведения о предыдущем опыте работы на рынке, дают ложную информацию о возможности компаний и т. п.), но подобные ухищрения попросту бесполезны, поскольку в настоящее время любая деятельность оставляет цифровые следы. «Ведомство и далее будет прилагать усилия к тому, чтобы не допускать обман. Мы за честную конкуренцию и будем поддерживать честный бизнес. Сейчас ФАС работает над законопроектами, которые позволят вносить таких подрядчиков в реестр недобросовестных поставщиков», — предупредила Людмила Скирда.



Константин МИХАЙЛИК,  
заместитель министра строительства и ЖКХ:

**Строительная отрасль очень большая, поэтому процесс цифровизации требует постоянного вовлечения в него рынка, вендоров и государства**

«За вами, строителями, идем мы, так как все больше осуществляется подключений и все больше людей становятся потребителями тепла, электроэнергии и других услуг», — сказала Марина Скрипачева.

За последние два года рабочая группа по строительству и ЖКХ, в которую входят два представителя государства и 17 представителей отрасли, провела анализ сотен действующих нормативных документов, а также проектов нормативно-правовых актов (НПА) с точки зрения дополнительной или избыточной нагрузки на бизнес. И сегодня ни один проект НПА не принимается без соответствующего заключения рабочей группы. Большим шагом вперед является сокращение списка предоставляемых документов, все постепенно переходит в электронный вид, и это вселяет надежду, что далее темпы цифровизации будут нарастать. Участники группы и впредь в приоритетном порядке намерены концентрироваться на сокращении административных барьеров. «Это важная работа, которую мы можем эффективно вести на площадке регу-

Оксана САМБОРСКАЯ

## Не без сложностей

### Строительная отрасль готовится к обязательному использованию ТИМ

Текущий год станет переломным в вопросах внедрения цифровизации в стройке: с 1 июля при реализации проектов капитального долевого строительства все застройщики должны использовать технологии информационного моделирования (ТИМ). При этом исследование «ДОМ.РФ» показывает, что только 20% строительных компаний сегодня используют цифровую модель объектов.

### Преодолеть противоречия

Данные Системы мониторинга Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) тоже не оптимистичны: анализ показывает рост доли контрактов без применения ТИМ в 2023 году. Сейчас в системе есть сведения о 1 335 контрактах в разных регионах; больше всего их заключено в ЦФО — 259, из которых 232 — без требований к ТИМ, и только в 27 такие требования прописаны; в Сибирском ФО — 180 контрактов без ТИМ, 70 — с ТИМ; в Поволжском ФО — 152 и 10 соответственно; в Москве — 126 без требований к ТИМ, 42 предусматривают создание цифровой модели. Такие данные были приведены на совместном заседании научно-консультативной комиссии и комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли. «Год становится переломным для членов СРО и в первую очередь для подрядных организаций застройщиков, которым будут предъявлены жесткие требования, основанные на нормативных актах. И эти требования придется исполнять», — напомнил, выступая на заседании, председатель научно-консультативной комиссии, координатор НОСТРОЙ и Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко.

Однако достичь поставленных в законодательстве целей будет непросто. С внедрением цифровых моделей есть определенные сложности. Зачастую, чтобы внедрить такую информационную технологию, нужно практически перестраивать в компании все бизнес-процессы.

При этом неисполнение требований законодательства влечет за собой ответственность не только для предприятий, но и для всего СРО, в том числе компенсационными фондами.

Как отметил глава НОСТРОЙ Антон Глушков, пока еще существует определенное противоречие между требованиями законодательства и интересами муниципальных заказчиков, которые не готовы к работе с ТИМ. Есть частные застройщики, которые технологии используют, но программное обеспечение отличается от того, которое предлагается использовать «муниципалам». Это противоречие нужно устранять. «У нас очень сильно разошлись те продукты, которые должен использовать государственный заказчик, и те, которые хорошо воспринимаются рынком. В результате стоит вопрос: на чем нужно учиться — на тех продуктах, которые разрешили для государственного муниципального заказа, либо на тех, которые максимально проработаны и известны, но не являются отечественной разработкой, а значит, имеют ограничения?» — задал вопрос Антон Глушков.

### Учиться не поздно

Изначально, отметили собравшиеся, идея была здравая: компании, разработавшие удачные и пригодные к тиражированию проекты, помещают их цифровую модель в общую базу. Коллеги могут отсюда взять нужное им решение и, адаптировав его для своего проекта, использовать, что удешевляет и ускоряет процесс проектирования и строительства. Однако отсутствие единого программного обеспечения делает это невозможным.

По словам главы НОСТРОЙ, это сложный вопрос, требующий решения на государственном уровне, потому что можно создать множество библиотек проектных ре-



шений, при разработке которых использованы разные программные продукты, — в этом случае круг пользователей будет крайне ограничен.

Кроме того, чтобы работать в ТИМ-проектировании, нужно учиться. Один из самых эффективных путей — обучение на конкретных объектах, считает Антон Глушков. Есть ряд проектных организаций, которые одновременно выполняют государственные и частные заказы. По мнению президента НОСТРОЙ, оптимальный путь — брать конкретный проект и на нем начинать обучение.

«Хорошая практика, — отметил Антон Глушков, — сложилась в Сибири, где уровень цифровизации среди застройщиков выше, чем в других регионах. Лидерами по внедрению ТИМ являются объекты финансово-промышленной группы». Своим опытом сибиряки готовы делиться, но для этого, отметили участники заседания, должны проводиться системная информационная, разъяснительная работа и популяризация работы с ТИМ.

### Заказчик vs подрядчик

Не менее актуален вопрос законодательно-регулирующей ответственности — кто же должен отвечать за ведение цифровой модели объекта? Руководитель рабочей группы научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, директор департамента права Союза строительных компаний Урала и Сибири Наталья Разумова напомнила, что в соответствии с сегодняшним законодательством обеспечение формирования цифровой модели лежит на техническом заказчике, но, как показывает анализ нормативных актов, может быть возложено и на подрядчика. При этом в случае нарушений ведения информационной модели весь спектр от гражданской до уголовной ответственности лежит на нарушителе. То есть если это государственный муниципальный контракт, то, если работа по ведению цифровой модели возложена на подрядчика, ответственность в результате будет лежать на СРО, членом которой он является.

«С момента создания цифровой модели до момента передачи объекта в эксплуатацию ее обязан вести заказчик, — подчеркнула Наталья Разумова, — подрядчику же должны быть разъяснены аспекты создания

и ведения цифровой модели. Это нюанс, по которому надо обязательно работать с заказчиком, продолжать его просвещать».

Но остается проблема, на которую обратил внимание Антон Глушков, — заказчик заказчику рознь. «К сожалению, процесс

укрупнения государственных муниципальных заказчиков идет очень сложно. У нас был проект по анализу строящихся школ и капитального ремонта школ. Выяснилось, что по-прежнему 30% заказчиков — директора школ. И когда мы говорим, что заказчик должен вести цифровую модель, — он даже слов таких не знает. Очевидно, что в этом случае подрядчик справится лучше».

Поэтому, считает глава НОСТРОЙ, нужно ставить более общую задачу для муниципальных проектов. Необходима консолидация на уровне крупных муниципалитетов — создание единого заказчика. Также участники заседания отметили потребность в создании школы подрядчика и заказчика, где разъяснились бы правовые и другие аспекты.

Председатель комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма обозначила несколько направлений работы, направленной на то, чтобы процесс цифровизации стройки сдвинулся с места. В их числе — анализ реальных требований, имеющихся в контрактах по информационному моделированию; мотивация различных строительных компаний по внедрению и ведению цифровой модели. Пока реальным мотиватором является только государство. Сегодня же стоит задача хотя бы вносить информацию о строящихся объектах в единый реестр. «Это, собственно говоря, то, что нужно государству. Но вот почему это нужно бизнесу, пока никто не понял, над этим надо подумать», — отметила Ирина Кузьма. Прозвучало и еще одно важное предложение — помочь регулятору с точки зрения вариативности использования программного обеспечения.

Если все эти вопросы будут решены, у цифровизации есть шанс стать не «обязательной», а реальным эффективным механизмом.

**ros mould & 3D-TECH**  
**rosplast**

ros mould.ru  
rosplast-expo.ru

Международная выставка пресс-форм и штампов, оборудования и технологий для производства изделий

Международная выставка оборудования и материалов для индустрии пластмасс

18–20 июня 2024  
МВЦ «Крокус Экспо», Москва

От идеи до готового изделия

Промокод для получения бесплатного билета  
RM24-MJ6RB

44 GEFERA MEDIA

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета (ОС) при Минстрое России, возглавляемое президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антоном Глушковым, прошло в рамках деловой программы XXIII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства и было посвящено теме «Твердая цена в строительных контрактах: плюсы и минусы».

## Какая цена, такое и качество

Открывая заседание, модератор дискуссии — заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Светлана Разворотнева отметила, что необъективная цена работ в договорах на капремонт многоквартирных домов (МКД) может стать причиной банкротства строительных компаний и срывов торгов.

Член Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Елена Шумилова рассказала об исполнении программ капремонта МКД в Республике Коми. По ее мнению, их эффективность снижается из-за потребительской неграмотности жильцов МКД и некачественного выполнения подрядными организациями работ по капремонту. При этом негативную роль играют проблемы с ценообразованием в контрактах. «Работы выполняются в текущих ценах, смета же формируется задолго до начала работ. Подрядная организация, естественно, начинает экономить на качестве материалов. Там идет и фальсификат, и то, что подешевле», — констатировала Елена Шумилова и предложила создать систему, позволяющую СРО определять качественных подрядчиков не только в строительстве, но и в капремонте.

Присоединившись к дискуссии по видеоконференцсвязи замглавы Минстроя России Алексей Ерьеско выразил надежду, что совместная работа ведомства и НОСТРОЙ будет способствовать увеличению числа квалифицированных подрядчиков, желающих работать в сфере капитального ремонта.



## Не любой ценой Определение стоимости капремонта требует более взвешенного подхода

## Поверхностный подход

Анализируя причины несоответствия цены контракта реалиям сегодняшнего дня, Антон Глушков отметил, что до 2020 года твердая цена контракта по большому счету не вызывала критики, поскольку цена основных строительных ресурсов и уровень зарплат росли в пределах инфляции. Но после резкого повышения стоимости ресурсов основным инструментом для выживания предприятий, действующих в рамках государственных и муниципальных контрактов, стало постановление правительства РФ от 9 августа 2021 года №1315. Для его реализации потребовалось более 200 млрд рублей средств федерального, региональных и местных бюджетов. Причем одного лишь выделения денег было недостаточно, потому что многие чиновники в регионах опасались использовать этот инструмент и брать на себя ответственность за пересчет сметной стоимости. НОСТРОЙ выступил проводником этой нормы, и в результате каждый десятый контракт был пересчитан. Изменение стоимости контрактов потребовало затрат бюджета, но

позволило сохранить подрядные организации и привлекательность стройки.

Аналогичную систему индексации совместно с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) НОСТРОЙ предложил и для региональных операторов. «По непонятным причинам регоператоры не захотели использовать методику, которую мы разработали для индексации. Сказали, что это очень рискованно. Это привело к тому, что количество несостоявшихся контрактов на капремонт составило до 80%, а в ряде регионов эта цифра ушла за 90%», — сообщил Антон Глушков. По его мнению, именно нежелание регоператоров усложнять процедуру формирования начальной максимальной цены контрактов и поверхностный подход к ее определению привели к отказу большинства подрядных организаций от участия в подобного рода торгах.

## По инициативе общественников

Более детально о причинах, не позволивших региональным операторам внедрить систему пересчета цены контракта, рассказала исполнительный директор АРОКР Анна Мамонова. По ее словам, ассоциация пыталась включить процедуру перерасчета в приказ Минстроя, и он ее согласовал, однако с этим не согласился Министр, по мнению которого, у Минстроя нет полномочий регулировать цену таким образом, поскольку в соответствии с Жилищным кодексом Министром может определять методические рекомендации по расчету предельной стоимости капремонта и по формированию состава работ в рамках такого ремонта, а полномочиями утверждать состав этих работ и их предельную стоимость наделены субъекты РФ.

Чтобы предоставить регионам основание для пересчета цены контракта на капремонт, порядок такого расчета был утвержден двумя комиссиями ОС при Минстрое — по ценообразованию в строительстве и технологическому и ценовому аудиту и по жилищно-коммунальному хозяйству. В соответствии с этим документом на пересчет денег собственников МКД, которые они тратят на капремонт, рискнули пойти только пять регионов, поэтому Анна Мамонова предложила создать законодательную основу для подобных действий.

В свою очередь, Светлана Разворотнева пообещала подумать, как это сделать, напомнив, что был принят закон, по которому можно менять программу капремонта по итогам обследования домов в процессе подготовки проектно-сметной документации. Светлана Разворотнева отметила, что компенсации затрат носили до сих пор временный характер, и для этого нужна стабильно действующая система.

Еще одна проблема, которую, по мнению директора АРОКР, надо решить в первоочередном порядке, заключается в пересмотре предельной стоимости капитального ремонта, ее актуализации и приближении к реальности. Регионы пока ограничиваются индексацией предельной стоимости, что приводит к искаже-

ниям и к потере интереса подрядчиков к торгам. «Поэтому главная задача, на которой нужно сосредоточиться, — приведение расчетов предельных стоимостей в субъектах к методическим рекомендациям Минстроя. А в идеале надо, чтобы это были не методические рекомендации, а методические указания, чтобы они стали для субъектов РФ обязательными к исполнению», — считает Анна Мамонова.

## На федеральный уровень

Другая причина отсутствия интереса подрядчиков к проведению капитального ремонта — недостаточное количество рассчитанных для него прямых норм. В качестве примера Анна Мамонова привела отсутствие норм по замене лифтового оборудования: в разных регионах сметчики определяют стоимость этого вида работ по-разному. «Поэтому к вопросу актуализации норм трудозатрат, в том числе по капремонту, который производится подрядчиками, нужно приступить системно — пересмотреть ряд нормативов и вернуться к этому вопросу именно на государственном уровне, не оставляя его на уровне субъектов», — заявила она, обратив внимание на то, что если раньше был Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов, планомерно занимавшийся капремонтом, то сейчас он остался, что называется, «за кадром». Поэтому, по ее мнению, Минстрою надо уделить этому вопросу особое внимание, иначе не изменится типичная ситуация, когда в одном регионе подрядчики выстраиваются в очередь на проведение капремонта, а в другом годами не принимают участия в подобных торгах.

В том, что деньги граждан, предназначенные для капремонта, требуют более точного учета, с директором АРОКР согласился заместитель начальника Главгосэкспертизы России Сергей Головин. Он отметил, что для планирования капремонта до сих пор нет укрупненных нормативов. Такие нормативы несколько лет назад Главгосэкспертиза разработала для капремонта объектов здравоохранения, и они успешно применяются. То же самое надо сделать и для планирования капремонта МКД.

Подводя итог дискуссии, Светлана Разворотнева сообщила, что в Госдуме сформирована рабочая группа по решению проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве. Одно из пока не утвержденных предложений этой группы — создание еще одного подведомственного органа, который сосредоточится на методической деятельности в ЖКХ.

## Вопрос остается открытым

Кардинальные меры по совершенствованию ценообразования не только в капремонте, но и в целом в строительной отрасли предложил председатель Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе НОСТРОЙ Эдуард Дадов. По его мнению, в условиях высокой инфляции твердой цены в строительных контрактах быть не может, о чем свидетельствуют, в частности, результаты проведенного комитетом сравнительного анализа прогнозного и фактического дефлятора Минэкономразвития за последние три года. Прогноз ни разу не был верным — факт всегда превышал прогноз. Таким образом, с точки зрения объективности цены, ни один контракт за этот период не был посчитан правильно. При этом разрыв между прогнозной и фактической инфляцией подрядчику никто не компенсирует, хотя, с точки зрения Эдуарда Дадова, заказчик должен в безусловном порядке компенсировать подрядчику разницу между прогнозируемым и фактическим дефлятором.

В пользу этого предложения говорят и результаты проведенного НОСТРОЙ эксперимента по концепции «открытой книги», о которых рассказал Антон Глушков. Суть эксперимента заключалась в параллельном учете расходов подрядчика по существующим механизмам активирования и расчете затрат по индексам изменения сметной стоимости, разработанным и утвержденным Минстроем. Как отметил президент НОСТРОЙ, разрыв в стоимости по итогам эксперимента выявил несовершенство системы и ее неготовность к колебаниям цены строительных ресурсов.

Владимир ТЕН

В деловой программе XXIII Всероссийского съезда СРО в сфере строительства заметным событием стал круглый стол «ФАЛЬСИФИКАТА.нет — невозможное возможно?», посвященный проблеме засилья некачественных стройматериалов и оборудования на отечественном строительном рынке. В дискуссии приняли участие заместители председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева и Николай Алексеенко, заместитель губернатора Челябинской области Сергей Шаль, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Мероприятие прошло под председательством члена Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Елены Шумиловой.

Участие в мероприятии членов Федерального Собрания, представителей региональных властей, а также компаний — добросовестных производителей строительных материалов, серьезных специалистов и экспертов означает, что организаторы попали в точку, потому что строительный фальсификат вырос в проблему федерального масштаба и требует своего решения.

Елена Шумилова отметила, что в соответствии с указанием президента РФ Владимира Путина и соответствующими поручениями председателя Совета Федерации Валентины Матвиенко повсеместно должна проводиться серьезная работа по повышению качества строительных материалов и оборудования.

Одним из существенных механизмов искоренения фальсификата на отечественном рынке становится Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов (НРДП). Антон Глушков рассказал собравшимся о целях создания НРДП, появившегося в 2023 году благодаря усилиям НОСТРОЙ при содействии Минстроя и Минпромторга России. Реестр предусматривает добровольное вве-

## Миссия выполнима Решение проблемы фальсификата — в совместных действиях бизнеса и власти



дение маркировки строительной продукции с целью предоставления покупателю информации о товаре, его характеристиках и подтверждения оригинальности материала. Товарам участников НРДП присваиваются «Знак качества НОСТРОЙ» и QR-код, подтверждающий качество продукции и добросовестность производителя и поставщика. Продукция, включенная в НРДП, дает производителям преимущества при участии в тендерных процедурах.

«Сейчас на рынке много различных маркировок и реестров. Чем мы отличаемся от всего остального, что представлено на рынке? Те параметры, которые заявляет производитель, у нас подтверждаются лаборатор-

ным контролем, и наш реестр гарантирует для любого потребителя заявленное качество, декларируемое производителем», — отметил глава НОСТРОЙ.

Создание НРДП приветствовал коммерческий директор кабельного завода «Кабюкс» Николай Злоба, по мнению которого, доля фальсификата на рынке кабельной продукции достигла немалых размеров — 70%. При этом кабель — сложный продукт, который непросто идентифицировать и понять отличие определенного образца фальсифицированной продукции от действительно качественного товара. Именно поэтому «Кабюкс» в числе первых поддал заявку на включение в НРДП и все необходимые для этого

документы, а также обеспечил представителям НОСТРОЙ доступ на свое производство.

Директор ООО «Компания «Грайн» Олег Родионов рассказал о том, как в компании проходила процедура маркировки строительной продукции. «Грайн» в сотрудничестве с нацобъединением разработала процесс использования графических идентификаторов в интеграции с НРДП и Лабораторным кластером. Он подчеркнул, что привязка знака качества к бренду НОСТРОЙ будет означать, что последний своим добрым именем гарантирует соответствие промаркированной продукции заявленным высоким характеристикам.

Заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко также приветствовал внедрение Национального реестра добросовестных производителей. В ходе дискуссии он заявил, что появление на рынке большого количества фальсифицированной продукции обусловлено попытками подрядных организаций сэкономить на строительных материалах в целях получения выгоды, и в этой связи надо менять подходы в сфере государственных закупок.

Светлана Разворотнева указала на то, что ценообразование, особенно при строительстве, ведется на бюджетные средства, в силу разных причин хронически отстает от роста цен на стройматериалы, что и создает почву для широкого применения фальсификата. Решение же проблемы — в совместных, скоординированных действиях бизнеса и власти.

Подводя итоги дискуссии, Елена Шумилова подошла к теме по-деловому, с точки зрения российского законодателя, подчеркнув, что все мнения, предложения и идеи будут внимательно рассмотрены, а самые ценные лягут в основу новых законодательных инициатив, направленных на решение проблемы фальсификата. Государство, по мнению сенатора, должно навести порядок на рынке и вернуть себе контроль за качеством выпускаемой продукции.

18+

**ЖКХ 24-26**  
РОССИИ АПРЕЛЯ 2024

XX МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, МАТЕРИАЛЫ, ОБОРУДОВАНИЕ

ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА

РЕСУРСОСНАБЖЕНИЕ, ЭНЕРГО- И РЕСУРСОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ, ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

УНИК ГОРОД, ИНОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА, БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДВОРНЫХ И ГОРОДСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ

ОБНОВЛЕНИЕ С ВЫСТАВКОЙ ЖКХ РОССИИ ПЕРИОД ОТРАСЛЕВЫХ ВЫСТАВОК

РОССИЙСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНТЕГРАЦИОННЫЙ ФОРУМ ВЫСТАВКИ И БИЗНЕС-КАЛЬКУЛЯТОР КОМПАНИЙ

ПМЭФ

ЗАЩИТА 21 ВЕРЕСИИ

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА | ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА | ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЛОВЫХ ВСТРЕЧ

ЭКСПОФОРУМ

ОПОРТОРА

ТЕЛ. +7 (812) 240 45 40 (СПб), 2622 2245 (ХЕРСОН), 2622 2245 (ЗАПОРОЖЬЕ), 2622 2245 (ХЕРСОН) И НАЙТИТЕ НОВОСТИ РАЙОНЕ ВКЛД И НАЙТИТЕ НОВОСТИ РАЙОНЕ ВКЛД И НАЙТИТЕ НОВОСТИ РАЙОНЕ ВКЛД

ЭКСПОФОРУМ

РЕГИОНА

МИНСТРОЙ  
РОССИИ  
ИНФОРМИРУЕТ

**ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ  
ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА  
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ  
УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ,  
ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ**

**На сегодня восстановлено:**

в ДНР **94** школы и **298** детских садов

в ЛНР **235** общеобразовательных и **128** дошкольных учреждений

в Запорожской и Херсонской областях **73** школы и **34** детсада

ШКОЛА

ДЕТСКИЙ САД

РЕГИОНА

## ИНФРАСТРУКТУРА

# Дешево и отечественно

## Современные реалии возведения объектов здравоохранения



МИХАИЛ КОЛЫВАНОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОЙ ГАЗЕТЫ, МОСКВА

Беседовал Александр РУСИНОВ

Прошлый год был довольно бурным в плане запуска новых проектов здравоохранения и модернизации существующих объектов. Активная работа идет по всей стране; традиционно лидируют Москва и Санкт-Петербург. О трендах на рынке строительства медицинских объектов, нюансах импортозамещения и ожиданиях на ближайшие годы в беседе со «Стройгазетой» рассказал владелец ГК «Хоссер» Сергей ФУРМАНЧУК.



**Сергей Иванович, что сегодня можно назвать основным драйвером на рынке создания объектов здравоохранения?**

Тут ничего нового — бюджетные инвестиции, которые сегодня на подьеме, ведь именно государство остается главным заказчиком в отрасли и в конечном итоге отвечает за обеспечение здоровья населения страны.

**Каковы главные проблемы в этой сфере?**

На мой взгляд, они мало отличаются от проблем строительного сегмента и отече-

ственной экономики в целом. На фоне экономических санкций стало очевидно, что далеко не все, что нужно объектам современной медицины, производится или возможно произвести в России. Да, в далеких от потребительского сегмента отраслях, таких как космос и оборона, у России есть прорывные технологии, но в повседневной жизни импортный продукт мы видим повсюду, и от него зачастую трудно отказаться. В результате в нашем, например, случае приходится жертвовать качеством медицинской услуги в связи с недоступностью современного оборудования или искать альтернативные варианты закупки за рубежом.

Неудивительно, что на повестке у российского бизнеса — кооперация с дружественными странами, в том числе с теми, которые раньше мы считали отстающими от нас в плане технологий. Сегодня такая кооперация может оказаться единственным надежным источником получения оборудования и материалов требуемого качества.

**Вы тоже работаете в этом направлении?**

Безусловно, мы ищем производства от мировых лидеров, локализованные в этих странах. Приведу лишь один пример. Раньше в проектах мы использовали откатные герметичные двери голландского производства. Это очень качественный и надежный продукт, проверенный практикой: на неко-

торых наших объектах такие двери уже 20 лет эксплуатируют без нареканий. Сейчас сотрудничество с голландцами затруднено, однако существует компания в Индии, производящая двери по технологии голландцев и под их контролем.

**И такого же качества?**

Индийский продукт, конечно, отличается от голландского. И понятно, что без разрешения центрального офиса в Амстердаме никакую кооперацию с индийцами не отстроить — но можно хотя бы попробовать!

**Наверное, и с китайскими производителями углубляете сотрудничество?**

Скажу больше: с ними мы сейчас проводим неожиданный опыт нового подхода к партнерству, который принципиально отличается от привычного для нас западного. Это другое отношение к договоренностям, надежности, гарантии, но при этом парадокс в том, что перестраиваться, адаптироваться приходится именно нам, поскольку китайцев под комфортные и понятные в прошлом для нас отношения не подстроить.

**Можно ли утверждать, что уход западных брендов стал для нашего рынка во многом фатальным?**

Нет, отчасти даже наоборот: он дал отечественным компаниям шанс заполнить освободившиеся ниши, хотя и многие системные проблемы обострил. Так, оказалось, что подход к производству товаров народного потребления в нашей стране мало изменился с советского времени: точно удается выпускать хорошую продукцию, но сохранять высокое качество на уровне серийного производства, к сожалению, не получается.

На сегодня рост спроса на продукцию отечественных производителей привел лишь к росту их выручки, а качество и надежность остаются на втором плане. Скопировать изделие, сделать его похожим на импортное, в принципе, несложно; добиться, чтобы отечественное не уступало импортному по качеству и долговечности в эксплуатации, намного труднее. Пока это получается лишь у некоторых отечественных производителей оборудования.

**Умный девелопер всегда в первую очередь думает о будущей стоимости эксплуатации и долговечности создаваемого объекта. К государственным проектам должен быть такой же подход?**

Конечно! ГК «Хоссер», допустим, даже не за каждый проект возьмется, особенно если у нас с заказчиком не совпадают представления о том, каким должно быть качество.

### Справочно

■ Сергей Фурманчук — основатель ГК ХОССЕР®, с 1991 года специализирующейся на создании технологически сложных медицинских объектов. В ее портфолио более 200 реализованных крупных проектов «под ключ».

Занимаясь и проектированием, и строительством, и эксплуатацией медицинских объектов, мы накопили серьезный опыт. Среди российских фирм у нас нет прямых конкурентов, готовых закрывать весь комплекс этих работ «из одних рук». Это делает нам имя, поэтому мы можем позволить себе отказаться от проектов с сомнительным результатом.

Радует, что в последнее время государственные заказчики стали больше внимания уделять качеству, долговечности и эксплуатационной эффективности своих объектов. В этом государстве проявляет себя как бережливый заказчик.

**Было бы здорово, если бы оно при этом еще «ослабило хватку» в законе о госзакупках (44-ФЗ «О контрактной системе...»).**

К сожалению, пока этот закон в его текущем виде не позволяет подрядчику думать в первую очередь о качестве, поскольку торги в нашей стране выигрывает обычно тот, кто дает меньшую цену — это является приоритетным критерием. Если бы государство при выборе исполнителей бюджетных контрактов сместило акцент со стоимости на качество, многое бы изменилось в лучшую сторону.

Ну и, конечно, не стоит забывать, что именно «благодаря» 44-ФЗ все участники государственных закупок поневоле концентрируют на себе излишнее пристальное, зачастую сильно гипертрофированное внимание контролирующих органов — с уклоном в презумпцию виновности.

**Как бы вы оценили перспективы рынка строительства объектов здравоохранения?**

Больших перемен я здесь не предвижу. СВО внесла некоторые коррективы в планы: на новых территориях активно строится медицинская инфраструктура, и, скорее всего, в ближайшем будущем в России увеличится запрос на объекты реабилитации. Но в целом текущий год, думаю, не будет радикально отличаться от прошлого. А отложенные пока проблемы, связанные с низкой производительностью труда и нарастающей нехваткой рабочих рук, бизнес, на мой взгляд, острее почувствует в 2025 году.

## ИНФРАСТРУКТУРА



## Качество, безопасность, ответственность

### Требования современных горожан к управляющим компаниям



Елена МУРАВСКАЯ, директор по развитию компании YaSecurity

В настоящее время все больше строится новых жилых комплексов (ЖК) разных классов — от «комфорта» до премиального и «делюкс». Если 10 лет назад застройщики создавали собственные управляющие компании (УК), чтобы облегчить процесс передачи объекта, то сейчас другая тенденция — девелоперы на момент продаж формируют «пакет обещаний» собственникам, иными словами, предлагают продукт в красивой упаковке.

Застройщики понимают, что каждый построенный объект, введенный в эксплуатацию, — это их визитная карточка. Предоставляет же сервисные услуги, отвечает за эксплуатацию объекта и общается с конечным потребителем управляющая компания. Девелоперам при этом важно контролировать реализацию проекта, качественную его эксплуатацию и другие вопросы, связанные с построенными ЖК, — это новые задачи, с которыми должны справляться создаваемые застройщиками УК.

Отдельно отметим период заселения как самый сложный процесс в работе УК. В этот момент поступает много негатива от собственников, и реакция УК во взаимодействии с людьми должна быть выдержанной, содер-

жательной и быстрой, одним словом — профессиональной. Девелоперы, имеющие свои управляющие компании, особенно внимательно контролируют их работу на этом этапе: тщательно следят за откликами, комментариями и жалобами в социальных сетях и плотно взаимодействуют с УК по сложным вопросам. Это командная работа, нацеленная исключительно на положительный результат в решении любой проблемы. Позиция же девелопера по обвинению УК часто является лишь фактором торможения рабочих процессов, нагнетания еще большего негатива, который выливается в некачественную работу, текучку кадров и как итог — раздражение жителей.

**Ответственность УК в период активного использования жилых площадей включает в себя качественное предоставление следующих услуг:**

- эксплуатация;
- клининг;
- охрана/консьерж-сервис (если эта услуга входит в тариф).

Наличие у застройщика собственной УК помогает внести полезные корректировки и дополнения в проект ЖК еще на этапе его составления и позже на этапе строительства. В дальнейшем учет замечаний специалистов от УК положительно сказывается на реализации предоставляемых услуг от управляющей компании и их качестве, а самое главное — обеспечивает максимальный комфорт жителей.

Современные управляющие компании стремятся предоставить максимально широкий спектр сервисов своим жителям. Таков запрос как от владельца жилья, так и от квартиросъемщика. Максимум качественных услуг — это тот тренд, которому следуют актуальные, стремящиеся к развитию управляющие компании.

**В перечень обязательных запрашиваемых жителями услуг давно входят:**

- мобильное приложение для ЖК, ТСЖ и УК;
- система «умный дом»;
- консьерж-сервис или администратор в зоне ресепшн (ответственная входная зона давно стала нормой для современного жилья).

**В домах премиального класса есть дополнительные услуги:**

- переговорные зоны;
- спортивные комплексы;
- кинотеатры;
- комнаты для водителей и т. д.

Подчеркнем, что функциональность всех этих услуг является зоной ответственности УК. Основная сложность здесь — просчитать стоимость обслуживания. Часто цифры берутся очень приблизительные, их девелопер и озвучивает покупателю. При вводе ЖК в эксплуатацию и заходе УК на объект получается разрыв между ценой на содержание и ремонт, обещанной жителям застройщиком, и реальной ценой, которую диктует рынок, — реальная цена обычно выше.

Содержание вышеперечисленных услуг стоит дорого, учитывая, что обслуживать такие объекты, как собственный кинотеатр, тренажерный зал и другие, должны узкопрофильные специалисты, а услуги администрирования, консьерж-сервиса и т. д. должны осуществлять компетентные, образованные, клиентоориентированные сотрудники. Задача УК в данном вопросе состоит в том, чтобы доступно объяснить жителю плюсы любой дополнительной услуги и прозрачно расписать ее реальную рыночную стоимость.

Только застройщику решать, нужна ли ему собственная управляющая компания или ему комфортнее работать со сторонними партнерами, — важно, чтобы житель в итоге получал качественный продукт и знал, куда обратиться в случае возникновения проблем и недовольств.

**Современный же клиент на рынке жилой недвижимости ищет:**

- высокий сервис;
- качественные услуги;
- безопасность ЖК;
- клиентоориентированное взаимодействие с консьержем/администратором. И, разумеется, приветствуется ответственный подход к своим обязанностям. Таковы сегодня тенденции развития дополнительных услуг на рынке жилой недвижимости.

Москва 10 апреля 2024 18:30

Triumph Event Hall, ул. Неверовского, 15

ДЕЛОВОЙ ПРИЕМ ДЛЯ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, ПРИУРОЧЕННЫЙ К 100-ЛЕТИЮ «СТРОИТЕЛЬНОЙ ГАЗЕТЫ»

# «ЗВЕЗДЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»

## III Интеллектуальная битва

ОРГАНИЗАТОРЫ

TRIBE  
РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

100  
Строительная  
газета

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР

S  
SPARK.MOSKVA

18–21 июня 2024  
Сочи, «Роза Хутор»

# ПЯТЫЙ ЮБИЛЕЙНЫЙ ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ «ДВИЖЕНИЕ»

РЕКЛАМА

CRE AWARDS  
MOSCOW AWARDS 2024

# ЛИДЕРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ!

18 АПРЕЛЯ 2024 БАРВИХА LUXURY VILLAGE

# XXI ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
НА САЙТЕ ПРЕМИИ  
CRE-AWARDS.RU

16+ РЕКЛАМА

## ИНФРАСТРУКТУРА

Подготовил Сергей ВЕРШИННИН

Решение о наличии своей управляющей компании у застройщика зависит от его стратегии и целей. Важно учитывать как плюсы, так и минусы данного подхода, а также следить за актуальными трендами в управлении недвижимостью, чтобы быть конкурентоспособным на рынке. Соответствующие вопросы «Стройгазета» адресовала авторитетным экспертам. Итак, нужна ли застройщику собственная УК, и какие модные тренды обозначились в отношениях сервисных компаний и жильцов?

**Игнат СИТНИКОВ, основатель консалтингового агентства «Культура продаж»:**

«Наличие своей управляющей компании у застройщика может обеспечить ряд преимуществ. Во-первых, это позволяет застройщику осуществлять полный контроль над управлением своими объектами недвижимости. Застройщик самостоятельно определяет приоритеты и стратегию развития, а также гибко реагирует на изменения ситуации, что особенно важно в условиях растущей конкуренции на рынке недвижимости.»

Во-вторых, наличие своей управляющей компании позволяет застройщику экономить на затратах. Вместо того, чтобы платить комиссию внешней компании, он может использовать собственные ресурсы и персонал для выполнения управленческих функций, что существенно снижает расходы и повышает эффективность управления.

Но есть и недостатки такого подхода. Прежде всего застройщику придется самостоятельно заниматься организацией и управлением УК, а это может потребовать дополнительных усилий и ресурсов. Кроме того, возникает риск того, что застройщик будет принимать решения, исходя из собственных корпоративных интересов, а не интересов жильцов. Поэтому важно уметь находить баланс между желаниями застройщика и жильцов.

Что касается модных трендов, можно выделить несколько направлений. Первый тренд

## Территория комфорта

### Эксперты рассказали о трендах на рынке управляющих компаний

— внедрение современных технологий в управление недвижимостью, например, систем «умный дом», автоматизации процессов управления, аналитики данных для принятия обоснованных решений.

Второй тренд — развитие экологических и энергоэффективных решений. В свете растущего стремления к снижению негативного воздействия на окружающую среду управляющие компании все больше обращают внимание на «зеленые» и энергоэффективные решения. Это может включать в себя установку солнечных панелей, использование энергоэффективных систем отопления и кондиционирования, сортировку и переработку отходов.

Третий тренд связан с большим вниманием к комфорту и благополучию жильцов. Управляющие компании создают дополнительные сервисы и услуги — спортивные площадки, зоны отдыха, кафе, коворкинги и т. д.

Наконец, четвертый тренд связан с развитием онлайн-сервисов и платформ для взаимодействия с жильцами. Управляющие компании все больше используют цифровые технологии для обеспечения прозрачности и оперативности в решении вопросов. Это может включать в себя онлайн-платформы для обратной связи, оплаты коммунальных услуг, управления заявками и т. д.»

**Дмитрий ГОЛЕВ, коммерческий директор Optima Development:**

«Как правило, управляющие компании не являются профильным бизнесом застройщиков. Но оптимальный вариант развития событий — создание для проекта своей УК или привлечение партнерской организации: такой сценарий помогает поддерживать высокий уровень сервиса и действительно пра-

вильно эксплуатировать введенные дома. Можно сказать, что только девелоперы с собственными УК имеют право на статус компании полного цикла, ведь они продолжают нести ответственность за содержание построенного жилья. Предпочтительная правовая форма УК — гибридная, когда организация без посторонней помощи исполняет управленческие функции и занимается санитарно-техническим обслуживанием МКД. Основные задачи управляющих компаний — содержание жилья и прилегающей территории, ремонт дома, оказание коммунальных услуг, вывоз мусора и ТБО. Дополнительные функции, как правило, встречаются в премиум-классе. Это консьерж-сервис, услуги белменов, доставляющих посылки и грузы до квартиры, а также валеет-парковщиков, профессиональных водителей, размещающих автомобили резидентов на паркинге.»

**Александр СМЕТАНИН, руководитель компании «Правая помощь ЖК» (Санкт-Петербург):**

«Создание «собственной» управляющей компании для застройщика является распространенной практикой по следующим причинам.»

#### ■ Доходный бизнес

Пока дом является «новостройкой», в нем не требуется большого объема ремонтных работ, достаточно поддержания общего имущества в надлежащем состоянии. Это самым идет большая экономия (прибыль) по статье «Текущий ремонт».

При заселении дома новые жители часто «не вчитываются» в предлагаемые со стороны застройщика документы при заключении договора управления или при проведении собра-

ния собственников, поэтому перечень оказываемых УК работ и услуг и размер тарифов обычно увеличен при сравнении с «муниципальными».

#### ■ Устранение строительных недостатков

Стандартный гарантийный срок на устранение строительных недостатков — 5 лет. «Ручная» УК в этот период либо устраняет их за счет средств собственников (что неправомерно) в минимальном объеме, либо скрывает от собственников наличие таких недостатков.

Если же собственники предъявляют претензии по недостаткам застройщику, то УК обычно старается сделать косметический ремонт, уходит в переписку, обещает все устранить в ближайшей перспективе и т. п. Основная цель УК — затянуть сроки, чтобы закончить гарантийный период и собственники не успели обратиться в суд с претензиями к застройщику. Устранение строительных недостатков иногда бывает очень дорогостоящим либо физически невозможным, что влечет за собой расторжение договора купли-продажи недвижимости, финансовые затраты застройщика вплоть до его банкротства. Поэтому застройщик и «ручная» УК крайне заинтересованы в сокрытии от жителей недостатков либо затягивании срока их устранения.

■ Поддержка репутации

Содержание домов и жилых комплексов и прилегающей территории в надлежащем состоянии служит хорошей рекламой самого застройщика. Потенциальный покупатель всегда может проверить, как выглядят уже реализованные объекты на практике, нет ли явных видимых недостатков, прочитать отзывы о таких домах на форумах жителей и т. п. Поэтому наличие «качественной» УК при управлении домами служит еще одним преимуществом при принятии решения о покупке квартиры у застройщика.

■ Оказание услуг застройщику

Если многоквартирный дом после введения его в эксплуатацию и покупки отдельных квартир переходит в общую собственность, то придомовой земельный участок и наружные

## ИНФРАСТРУКТУРА



инженерные сети часто в течение длительного времени остаются на балансе застройщика.

Для передачи инженерных сетей нужно выполнить технические условия поставщиков коммунальных ресурсов (водоснабжения, канализации, тепловой энергии, электричества). Бывают случаи, когда застройщик по разным причинам не может обеспечить передачу сетей, и УК вынуждена выполнять работы по их содержанию и ремонту за счет жителей, хотя формально они в состав общедомового имущества не включены.

Возможны аналогичные проблемы с земельным участком. Застройщик берет его в аренду на период строительства и по его окончании должен вернуть в муниципальную собственность либо разделить на участки под отдельные дома. Пока участок оформлен на застройщика, он несет обязанности по его уборке, содержанию и ремонту, и эти работы также передаются «своей» УК.

Минимальный перечень работ и услуг, оказываемых УК, установлен постановлением правительства РФ от 3 апреля 2013 года №290. Управляющие компании вправе оказывать собственникам иные дополнительные услуги, если они будут утверждены общим собранием собственников, определены их параметры и тариф. Часто в качестве таких дополнительных услуг выступают: служба консьержей, охрана, планировка, шлагбаум, видеонаблюдение.

Обычно в домах-новостройках в течение 2-3 лет собственники проводят ремонты в своих помещениях, и УК включает в состав квитанции дополнительные услуги, связанные с таким ремонтом, например, дополнительную уборку мест общего пользования, вывоз строительного мусора, защиту лифта от поврежденных (обшивка кабины фанерой) и т. п.

**Геннадий ГЕНДИН, генеральный директор ООО «Новая Москва»:**

«УК, которая с самого начала вовлечена в проект, способна гарантировать реализацию заложенных идей, экспертиза в вопросах эксплуатации, наличие высококвалифициро-

ванного персонала. Это позволяет сохранить репутацию застройщика и увеличивает вероятность того, что жители, довольные качеством обслуживания, вновь обратятся к нему за покупкой жилья и порекомендуют его своим друзьям и родственникам.»

Среди трендовых услуг, которые становятся все более популярными, можно выделить консьерж-сервисы, предоставляющие возможность организации доставки еды из ресторанов, продуктов из супермаркетов, вызова такси, бронирования билетов и многого другого. Кроме того, услуги по уходу за панорамным остеклением, клининг после ремонта, а также доступ к личным кабинетам для отслеживания показаний счетчиков и информации о тарифах и услугах становятся все более востребованными. В целом, наличие собственной управляющей компании позволяет застройщику гарантировать высокий уровень обслуживания своих объектов и укреплять собственную репутацию на рынке. При этом внедрение модных трендов в список услуг УК способствует повышению привлекательности жилых комплексов и удовлетворенности жильцов.»

**Искандер ЮСУПОВ, заместитель генерального директора компании «Унистрой»:**

«Преимущественно застройщики конкурируют фасадами, благоустройством, отделкой холлов и планировками, но это есть у всех. Поэтому еще в далеком 2015 году мы выбрали для себя стратегию развития сервисного направления, причем полного цикла — начиная с покупки квартиры и заканчивая сопровождением клиентов во время проживания. На базе нашей компании мы создали свою сервисную компанию под брендом «Территория комфорта». В чем ее отличие от управляющей компании? Помимо стандартного набора функций по содержанию жилых комплексов, она оказывает жителям дополнительные услуги: помощь с переездом, ремонт, страховка квартиры, установка техники, клининг... Весь этот функционал работает на базе мобильного приложения «Унистрой». Клиент скачивает

его при покупке квартиры, там он может отслеживать график платежей, записаться на приемку квартиры, после заселения — заказать допуски, оставить обращение — не важно, в офис продаж оно, застройщику или в сервисную компанию — и получить на него оперативный ответ. Также наша сервисная компания регулярно проводит активности для резидентов: летом — кинопоказы, чемпионаты по футболу, волейболу, зимой — хоккейные матчи. Наши жители вместе справляют праздники, отмечают дни рождения комплекса, а сервисная компания помогает развивать это комьюнити. Сейчас сервисная компания — одно из наших ключевых преимуществ».

**Наталья КАСАТКИНА, управляющий партнер УК Horvitz:**

«Управление объектами недвижимости, в особенности если это современные, сложно-наполненные, multifunctional объекты — это отдельный вид бизнеса, который, чтобы стать прибыльным, требует идеально отлаженных бизнес-процессов, понимания сервисности, постоянной работы с персоналом.»

Если девелопер знает, как построить этот бизнес, знает его специфику и все подводные камни, чувствует, что он «потянет» эту, на самом деле, очень непростую, сферу деятельности, тогда ему стоит этим заниматься. Тем более, что в последнее время девелоперы осознали, что пострадавший клиентский сервис, который входит в управление жилыми объектами, — это продолжение их продукта и фактически выполнение тех обещаний высокого качества жизни, которые девелопер давал при продаже.

Важно, что девелоперская деятельность — проектная, на коротких дистанциях. Управление же объектом — работа долгосрочная, выходящая далеко за рамки гарантийного срока обслуживания. Кстати, негативный настрой некоторых жителей часто связан именно с этим: они опасаются, что после ввода в эксплуатацию «карманная» УК не будет усерд-

ствовать и требовать качественного и быстрого устранения гарантийных замечаний и дефектов от застройщика, боясь его интереса.»

Еще один интересный факт: жители чаще и более выражено проявляют негатив именно к УК застройщика, так как для них аффилированная УК — это продолжение бренда девелопера и, соответственно, прямой премирник в выполнении всех данных при продаже квартиры обещаний. Рыночная же УК воспринимается как профессиональная эксплуатирующая сервисная компания, без ассоциативной привязки какого-либо негатива к застройщику; у нее нет необходимости тратить столько ресурсов на нивелирование претензий, вызванных ошибками застройщика, на создание различных комьюнити, чатов, сообществ, клубов. Это сейчас считается трендом, однако из практических наблюдений могу сказать: это скорее вынужденный, нежели востребованный, тренд. Большая часть соседских активностей — финансово и ресурсозатратны, и в этом случае эти расходы будут падать на девелопера, заинтересованного в лояльности клиентов и повторных продажах.

Однако пока я таких компаний на рынке не знаю. Конечно, многие имеют свои УК, но они, как правило, далеки от определения «бизнес», так как чаще всего либо едва себя окупают, либо вообще являются дотационными (а это финансовая нагрузка на девелопера). Получается ли при этом выполнять обещания, данные клиенту при покупке, — тоже большой вопрос.

На мой взгляд, неплохой вариант для застройщика со своей УК — нанять профессионального, скажем так, «генподрядчика» по сервисному обслуживанию зданий из числа профессиональных рыночных управляющих компаний. При этом девелопер сохраняет свой продуктовый бренд, но получает зачастую более профессиональную и квалифицированную помощь по договору, который может в любой момент расторгнуть, если вдруг качество работы подрядчика не устраивает».

**Национальный конкурс среди студентов среднего профессионального образования «Студенческая лига» в сфере строительства в рамках конкурса профессионального мастерства «Строймастер» 2024.**

**Номинации:**

- Лучший сварщик;
- Лучший сварщик;
- Лучший штукатур;
- Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций.

Главная цель конкурса профессионального мастерства — это популяризация строительных профессий, широкое информирование о них, пробуждение интереса к ним у подрастающего поколения. При проведении конкурса организаторы будут учитывать активность организаций СПО по привлечению своих студентов к участию в Конкурсе.

По итогам будут созданы ТОП выпускников СПО и ТОП организаций СПО, которые будут опубликованы на сайте «Строительной газеты»

**Принять участие можно уже сейчас!**

Для этого необходимо зарегистрироваться на платформе ПАК «Конкурс» по ссылке <https://konkurs.nostroy.ru> и подать заявку до 10 апреля

Выполнить теоретическую часть согласно установленному графику, представленному на платформе конкурса.

До 1 июля включительно загрузить результат практического задания государственной аттестации (демонстрационного экзамена) в личном кабинете.

**УЧАСТИЕ БЕСПЛАТНОЕ.**

Следите за актуальными новостями о Конкурсе на сайте НОСТРОЙ, а также в телеграм-канале конкурсов профессионального мастерства по адресу: <https://t.me/nostroykonkurs>.

НОСТРОЙ  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
КАБЕЛИННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

МИНСТРОЙ  
РОССИИ

## КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ

Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами КНАУФ — это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

[www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)  
ООО «КНАУФ ГИПС»

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Ростов-на-Дону начал подготовку к своему 300-летию

ЗОЛОТОЙ  
ФОНД  
ПРЕССЫ  
2023-2024

# «Сверхновая» Третьяковка

Новый корпус галереи на Кадашевской набережной введен в эксплуатацию



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Фасад здания, выполненный из красного фактурного кирпича, будто сам напоминает картинную галерею: он украшен репродукциями картин Ивана Шишкина, Алексея Саврасова, Ивана Крамского, Михаила Врубеля и других известных русских художников — всего 34 произведениями живописи, обрамленными широкими рамами из белого камня.

Судьба у нового здания непростая: концепция и проектная документация неоднократно менялись, строительство, начатое в 2007 году, сопровождалось скандалами, отставками руководства Третьяковки, банкротством компаний-застройщиков. В 2013 году архитектурное решение фасадов нового здания галереи на Кадашевской набережной стало предметом закрытого конкурса, который выиграло бюро СПИЧ. В 2021 году проект поручили ППК «Единый заказчик в сфере строительства», которая занимается в том числе и завершением долгостроев, а генеральным подрядчиком выступила компания «Ланит-интеграция». Для возобновления работ из бюджета дополнительно было выделено 8,12 млрд рублей.

«Решение о расширении Третьяковской галереи было принято давно, но, к сожалению, по разным причинам — объективным и субъективным — это был долгострой. И вот по поручению президента были выделены, несмотря на все сложности, дополнительные деньги. Удалось этот объект достроить», — сообщил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин.

Общая стоимость нового здания составила порядка 15,7 млрд рублей. Но, как отметил Марат Хуснуллин в своем Telegram-канале, корпус получился уникальным, под стать музею. «Все, кто был рядом, уже видели фасад с картинами наших знаменитых художников. Внутри — большие выставочные площади, световой атриум с панорамным видом на Кадашевскую набережную. Масштабный проект, оставляет очень сильные впечатления», — написал он.



Холл здания огромный и светлый. Атриум со стеклянной крышей будет заполнен светом даже в пасмурную погоду.

Руководитель дирекции по строительству уникальных объектов ППК «Единый заказчик» Наталья Зарубина рассказала корреспонденту «Стройгазеты» о завершении работ: «Необходимо было реанимировать строительно-монтажную часть, привести в соответствие проектные решения, то есть адаптировать их к текущим реалиям. Это была, наверное, самая сложная для нас задача, но мы с ней справились; все замечательно, работоспособность и безопасность обеспечены».

В то же время строителям удалось полностью сохранить первоначальный проект, разработанный архитектором Андреем Бокковым. «Мы доработали технологические и технические решения, вся архитектурная задумка, весь технологический процесс были сохранены», — рассказала Наталья Зарубина.

В результате строители «обеспечили» для музея более четырех тыс. кв. метров выставочных площадей. «У нас два этажа с анфиладами залов. Также здесь собран большой фотоархив материалов Третьяковской галереи. Много помещений для реставрационных

работ — мастерские для реставрации живописи, графики и так далее. Еще здесь будет располагаться большой административный блок для сотрудников», — уточнила она.

Один из выставочных залов — огромный и пока пустой, однако его пространство будет трансформироваться за счет раздвижных перегородок. «Зал тоже, как и весь наш объект, уникальный. Пространство можно разделить на много маленьких помещений для организации любых выставочных мероприятий — как камерного формата, так и больших вернисажей и выставок», — с гордостью подчеркнула Наталья Зарубина. Как уточнил руководитель проекта по строительству нового здания Третьяковской галереи компании «Ланит-Интеграция» Михаил Россиев, вместе с перегородками могут перемещаться и светильники как общего, так и акцентного освещения.

Соседний зал — универсальный. Его стены покрыты специальным акустическим материалом: помимо выставок здесь можно проводить лекции, конференции, музыкальные встречи и небольшие концерты.

Особое внимание во всех помещениях уделено климату. «Музей с самого начала предъявлял очень строгие требования к соблюдению температурно-влажностного ре-

жима: он должен быть стабильным и не меняться в зависимости от времени года, погоды, температуры воздуха снаружи», — подчеркнул Михаил Россиев. Он пояснил, что температура и влажность контролируются за счет множества датчиков, расположенных по всему залу: «С их помощью в реальном времени мы управляем вентиляторами, знаем, когда и где надо увлажнять или наоборот осушать воздух, контролируем температуру. Также у нас на объекте реализована система обеззараживания воздуха».

Новый корпус и историческое здание музейного комплекса соединены 57-метровым пешеходным мостом, ключевая особенность которого — витражное остекление. Но доступ сюда будет только у сотрудников. Мост — особая гордость строителей. Этот переход называют «парящим»: его держат всего три опоры. Окна — с огнеупорными стеклами.

«Переход технологический, служебный. По нему может передвигаться персонал Третьяковской галереи, могут перевозиться экспонаты для выставок либо для проведения каких-то ремонтно-реставрационных работ», — пояснила Наталья Зарубина. Михаил Россиев указал, что, несмотря на легкость и ажурность конструкции, это очень сложный объект. «Снаружи переход полностью остеклен, поэтому создается впечатление, как будто это парящий мост. Но конструкция в действительности мощная, мостовая, несущая способность моста довольно значительная, по нему любой экспонат, любого веса и размера без помещения в специальный контейнер можно переместить из фондов в выставочные залы или мастерские и обратно, соблюдая, опять же, климатический режим», — рассказал он.

По мнению генерального директора Третьяковской галереи Елены Проницовой, новое здание станет бесценным подарком музею и всем поклонникам искусств. «Оно открывает для нас новые возможности, и в первую очередь, это суперсовременные реставрационные мастерские масляной живописи, которые позволят нам работать с крупноформатными полотнами. Новые пространства получают творческие мастерские, благодаря чему мы сможем существенно увеличить количество слушателей», — сказала она.

Первые посетители придут сюда наслаждаться изобразительным искусством осенью, когда откроется выставка «Передвижники», однако уже в мае в одном из залов нового здания состоится церемония вручения первой Национальной премии в области музейного дела имени Дмитрия Сергеевича Лихачёва — так что «сверхновая» Третьяковка готовится к встрече гостей.