



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№20 (10797) 31 мая 2024

На цифровой основе

Технические заказчики
должны стать авангардом
диджитализации отрасли

Алексей ТОРБА

В рамках Года заказчика строительной отрасли на днях в Москве в Центре международной торговли прошел V Ежегодный отраслевой форум «Управление строительством в России» в формате Общероссийского совещания по теме «Развитие института технического заказчика». Мероприятие было организовано Ассоциацией «Национальное объединение технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительством» (НОТЕХ) при поддержке Минстроя России.

В приветственном письме участникам и организаторам форума министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин отметил, что за годы проведения форум стал для строительной отрасли знаковым событием, востребованной площадкой конструктивного диалога между представителями власти и бизнеса. Министр подчеркнул важное значение для дальнейшего поступательного развития отрасли совместной работы всех участников инвестиционно-строительного цикла — заказчика, техзаказчика и подрядных организаций. По словам главы Минстроя, форум послужит консолидации мнений участников строительного рынка относительно роли и функций технического заказчика, квалификационных требований к нему, механизмов страхования рисков и ответственности.

В чем сила заказчика?

Выступивший по ВКС первый заместитель главы Минстроя Александр Ломакин прежде всего проинформировал участников пленарной сессии «Развитие строительного инжиниринга и института технического заказчика — необходимое условие реализации плана развития России до 2030 года» об итогах 2023 года в сфере строительства. Он сообщил, что объем строительных работ в прошлом году достиг 15,1 трлн рублей, увеличившись практически на 8% по отношению к 2022-му, а объем инфраструктурных расходов федерального и регионального бюджетов — порядка 3 трлн рублей, что составляет 1,7% ВВП. Региональные инфраструктурные расходы за этот период увеличились в текущих ценах на 8,7% — до 2,17 трлн рублей.

с. 6

Есть ли жизнь без льготной ипотеки?

Рынок недвижимости сохраняет стабильность,
но ему нужны новые стимулы



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В последние несколько лет спрос на новостройки поддерживался с помощью ипотеки с господдержкой. После рекордных показателей прошлого года I квартал 2024-го ознаменовался снижением активности покупателей во всех секторах рынка недвижимости, кроме элитного. На днях в рамках конференции издания «Ведомости» «Недвижимость 2024+: от проекта до продажи» представители власти, девелоперы, руководители строительных компаний и профильные эксперты обсудили текущее состояние и вызовы стройотрасли и обменялись кейсами по повышению эффективности рабочих процессов.

Есть ли инструменты, которые помогут первичному рынку жилья повторить прошлогодний рекорд по продажам? Как в 2024

году застройщики смогут поднять продажи новостроек, не роняя маржу? Какие новые меры поддержки спроса сможет предложить государство? Эти вопросы были в центре внимания участников диспута.

Цены не растут, но и не снижаются

Модератором дискуссии выступил редактор отдела «Недвижимость» газеты «Ведомости» Антон Филатов, а его сомодератором — руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко, который поделился своим мнением относительно уровня продаж на рынке. По его словам, на жилищном рынке пока все стабильно — продажи просели по сравнению с прошлым рекордным годом, но сохраняются на среднегодовом уровне; цены на жилье перестали расти, но при этом «топчутся» на месте, особо не снижаясь.

С другой стороны, по прогнозам Олега Репченко, до 1 июля, пока действуют все программы льготной ипотеки, никакой катастрофы не произойдет. Но дальше, считает аналитик, будут пересмотрены параметры «Семейной ипотеки», льгот станет меньше, а обычная рыночная ипотека при сохранении высокой ключевой ставки в обозримом будущем не получит развития.

«Все мы уже много раз наблюдали, что, когда заканчивается очередная льготная программа, люди пытаются впрыгнуть в последний вагон, создается ажиотаж, и это поддерживает рынок. И, в общем-то, многие бы сказали, что и дальше будет все нормально, потому что льготные программы всегда продлевали — и все продолжалось. Но, с другой стороны, есть ощущение, что сейчас все уже не так безоблачно», — сказал он.

с. 2



Антон Глушков предложил ряд мер по стимулированию рынка арендного жилья с. 3



КОРОТКО

КОНКУРС

ПО ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ

29 мая НОСТРОЙ при поддержке Министра России провел ежегодный конкурс профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве». Более 900 зарегистрировавшихся участников должны были дистанционно в течение полутора часов выполнить 50 тестовых заданий. Подведение итогов состоится в течение недели. Победитель и призеры конкурса примут осенью участие в Международном строительном чемпионате в Екатеринбурге.

ОТЛОЖЕННАЯ КОНВЕРСИЯ

С начала года рынок ипотеки переживает спад активности: в январе количество отправленных заявок на ипотеку упало на 38% по сравнению с концом 2023 года. В феврале, по данным SaaS-платформы ТУМУ, активность начала восстанавливаться, в марте количество заявок на ипотеку, отправленных через платформу, выросло на 19%, в апреле — почти на 30%. В ближайшие дни в связи с возможным пересмотром 7 июня ключевой ставки ЦБ РФ ожидается прирост доли заявок на вторичном рынке: люди постараются заблаговременно получить одобрение ипотечного кредита и зафиксировать текущие условия кредитования. При этом конверсия одобренных заявок на ипотеку в выданные кредиты невелика (25% — в марте, 29% — в апреле, 21% — в мае), но может существенно возрасти после решения по ключевой ставке.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПРАЗДНИК

С 1995 года в России 27 мая отмечается День библиотек. Век электронных технологий не уменьшил значимость бумажных информационных носителей — библиотеки остаются центрами научных коммуникаций и площадками для культурных инициатив. Центральная научно-техническая библиотека по строительству и архитектуре ФБУ «РосСтройКонтроль» является ведущим отраслевым научно-информационным фондом. Как подчеркнул на встрече с коллективом ЦНТБ СИА по случаю профессионального праздника заместитель генерального директора ФБУ Юрий Данилов, «популярность библиотек растет, как и роль библиотечных работников в формировании современности». Директор Департамента библиотечной и архивной деятельности «РосСтройКонтроля» Сергей Луньков поблагодарил сотрудников библиотеки «за то, что они продолжают беречь знания, веками накопленные для всех нас». Главный редактор «Стройгазеты» Сергей Шавелев отметил, что издание не одно десятилетие работает бок о бок с библиотекой, «ча «помощь всегда очень важна и нужна, мы ее глубоко ценим». В рамках мероприятия многие сотрудники библиотеки были отмечены благодарностями и почетными грамотами Министра России, ФБУ «РосСтройКонтроль», «Строительной газеты».

Есть ли жизнь без льготной ипотеки?



с.1 По словам эксперта, тревожные сигналы поступают от Минфина, который делает заявления примерно в том духе, что «казна не резиновая». Согласно экспертным оценкам, сейчас все вместе взятые льготные программы — это 90% от продаж новостроек, и эта ситуация ненормальная: фактически рынок сидит на игле различных льготных ипотечных программ.

«Наверно, уже достигнут консенсус, что глобальной льготной ипотеки после 1 июля не будет. Останется семейная ипотека, но ее хотят очень сильно урезать. Во-первых, сделать более высокие ставки для семей, у кого дети уже не маленькие. То есть льготные ставки останутся, скорее всего, только для семей с детьми до шести лет», — считает Олег Репченко. Он также сообщил, что обсуждается урезание семейной ипотеки на маленькие квартиры — студии и однушки, потому что о создании нормальной семьи на такой жилплощади говорить не приходится. Что касается обычной ипотеки, то, по мнению эксперта, пока про нее надо забыть. «Еще относительно недавно все ожидали, что Центробанк довольно быстро перейдет к снижению ставки, но этого не произошло и не произойдет в обозримой перспективе», — сказал он, добавив, что ставка ЦБ в ближайшие несколько лет сохранится на высоком — «заградительном» — уровне.

Цель достигнута
Нужны ли вообще льготные программы и должно ли государство вмешиваться в эту сферу, участники конференции обсудили далее, в ходе дискуссии.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков выступил ключевым спикером на сессии «Стратегии и тактики девелопмента: как спроектировать, чтобы продать?». Он дал свою оценку использованию льготной ипотеки, подчеркнув, что благодаря этому инструменту выиграли и покупатели, и девелоперы.

«Безусловно, кто бы ни говорил, выиграло население России. Если мы посмотрим на количество сделок, количество семей, количество людей, которые реально улучшили свои жилищные условия, таких цифр, как в 2023 году, в 2022-м, не было никогда. То есть цель достигнута — люди живут в новых квартирах», — сказал он.

Антон Глушков отметил, что застройщики даже в условиях отмены льготных ипотечных программ не будут сокращать объемы строительства: «У застройщиков есть хорошие производственные мощности, у них есть рабочие коллективы, у них есть земельный банк, и никто из застройщиков не будет сокращать темп, который они набрали».

Говоря о строительном рынке, глава НОСТРОЙ подчеркнул, что он стал самостоятельным и высокопрофессиональным. «Девелопмент научился управлять финансами. То, что строителей «загнали в банки», за последние пять лет помогло существенно развить те навыки, которые есть у строительных компаний, появился маркетинг. Все это гарантирует устойчивость конструкции даже на фоне того, что количество первичных сделок на ипотечном рынке в 2024 году будет снижаться», — отметил он.

Антон Глушков добавил, что государственная ипотека научила одному: если раньше большая часть девелоперов считала, что цена сделки является основополагающей при заключении договора долевого участия, то льготная ипотека доказала, что все-таки базовым является аннуитетный платеж или обслуживание кредита. Инвестиции в недвижимость президент нацобъединения назвал нормальным финансовым инструментом как для улучшения жилищных условий, так и для сохранения сбережений. Он поделился мнением о том, как в целом изменится самый востребованный тип недвижимости. В краткосрочном и среднесрочном периоде «набор квартиростроительного строительства не изменится», а в долгосрочном — тренды будут определяться в зависимости от образа жизни людей, понимания комфорта и функциональности жилья.

Антон Глушков заострил внимание участников дискуссии на том, что для людей, которые не планируют или не могут взять ипотеку ни при каких условиях, нужна альтернатива — арендное жилье. Однако без госпреференций этот сегмент сегодня не может получить стремительного развития.



О том, как будет развиваться рынок и какие нужны меры поддержки, поделились мнениями и другие участники дискуссии.

Льготы — хорошо, но решает рынок
Управляющий партнер компании Prime Life Development Денис Коваленко поддержал Антона Глушкова в том, что для развития рынка жилья и стимулирования покупателей к приобретению больших по площади квартир особую значимость приобретает возможность людей платить за них приемлемую сумму — для этого должен снижаться аннуитетный платеж. Генеральный директор компании «Самолет-10D» Дмитрий Самоходкин сказал, что льготные программы, безусловно, помогают девелоперам, но для устойчивого развития строительным компаниям нужна предсказуемость макроэкономической ситуации, чтобы бизнес мог своевременно реагировать на изменения, оперативно корректируя свою бизнес-стратегию.

Льготная ипотека и переход застройщиков на проектное финансирование, по мнению члена Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Якубовского, помогли российским застройщикам уйти от состояния «дикого девелопмента» с обманутыми дольщиками к цивилизованному рынку. При этом доступность жилья для населения, что являлось ключевой задачей государства при принятии решения о вводе льготной ипотеки, остается спорной: стоимость квадратного метра начала существенно расти, ее необходимо снижать, следовательно, нужно уменьшать себестоимость строительства, на которой в значительной степени складываются цены земельных участков, инфраструктуры, строительным материалам, отметил Александр Якубовский. Перспективы он видит в развитии индивидуального жилищного строительства (ИЖС), которое необходимо активно продвигать, в том числе в рамках комплексного развития территорий. А распространение на ИЖС льготной ипотеки и применение при личном строительстве домокомплектов будут и поддерживать спрос на ИЖС, и сдерживать цены на многоквартирное жилье.

В целом, депутат Госдумы считает, что девелоперам придется померить свои аппетиты и смириться с сокращением рынка. По его мнению, государство сосредоточится «на тех категориях граждан, которые реально надо поддерживать», а среднему классу без дополнительных стимулов вроде льготных программ тянуть ипотечную «ляжку» будет тяжело. «На мой взгляд, в дальнейшем для девелоперов обороты, безусловно, необходимо будет снижать. Насколько — рынок покажет», — резюмировал Александр Якубовский.

В рамках конференции «Недвижимость 2024+»: от проекта до продажи» состоялась также две тематические сессии, посвященные вопросам повышения эффективности стройки и альтернативам многоэтажному строительству.



Не покупай, а снимай

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков предложил ряд мер по стимулированию рынка арендного жилья

Сергей ВЕРШИНИН

Сегодня в России рынок арендного жилья составляет менее 10% — и это не социальное, а именно арендное жилье, на которое платят по рыночным ценам, при том что в мире эта цифра достигает 50%, а в некоторых странах и крупнейших городах, где жилье очень дорогое, — 70-80%. Перспективы развития рынка арендного жилья в России стали ключевой темой недавних парламентских слуша-

ний в Совете Федерации (СФ) РФ. Заседание провел председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко, отметивший, что рынок арендного жилья следует рассматривать как один из механизмов обеспечения граждан доступным жильем. Сегодня основной инструмент для решения жилищного вопроса — ипотека, однако же до 40% семей не могут им воспользоваться ни при какой банковской ставке. Поэтому, по мнению сенатора, необходимо активно развивать альтернативный инструментарий, включая арендное жилье.

«Развитый рынок арендного жилья решит жилищный вопрос для значительного количества граждан, а также обеспечит трудовую и жилищную мобильность, позволит привлечь в регионы необходимых специалистов и сформировать для застройщиков и инвесторов новый вид бизнеса со стабильным доходом», — подчеркнул Андрей Шевченко.

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин выступил с докладом о перспективах развития рынка наемного жилья. Он подчеркнул, что инструмент некоммерческого найма в целом позволяет сформировать такой вид наемного жилья без права приватизации, который можно было бы в случае необходимости использовать как маневренный фонд. Он важен и для тех категорий граждан, которые или не могут получить ипотеку, или имеют значительные накопленные финансовые обязательства.

Директор Департамента оборонно-промышленного комплекса Минпромторга РФ Андрей Перегудов рассказал о мерах, которые распространяются на работников оборонно-промышленного комплекса (ОПК), в частности, программа «Дальневосточная ипотека», реализуемая совместно с опорным банком. Также он сообщил, что по поручению президента России проработан вопрос субсидирования найма жилья работникам ОПК.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков отметил положительное стороны подобной практики, когда работодатель заинтересован в удержании своих сотрудников и использовать собственные средства для решения производственной задачи. Опыт реализации программы создания доступного арендного жилья есть у «ДОМ.РФ», однако, как отметил президент НОСТРОЙ, это не модель, приносящая реальные доходы институту развития, а социальная задача, и масштабировать такой опыт в десятки раз сложно.

«Часто, когда говорят про доходные дома, считается, что основным инвестором должен быть застройщик. Я думаю, это заблуждение, потому что существующие модели, проектное финансирование не позволяют застройщикам выступать основным инвестором», — сказал Антон Глушков.

Единственным реальным рычагом глава нацобъединения назвал заимствование де-

нежных средств у населения, например, через облигационные займы. Он подчеркнул, что без системной организации по заимствованию дешевых денежных средств запустить масштабную работу на территории всей страны по поиску инвесторов для возведения арендного жилья невозможно. Предлагаемые сейчас механизмы вроде бесплатных земельных участков и льготных кредитов делают модель более привлекательной, но не решают проблему институционально.

Антон Глушков предложил добавить в резолютивную часть парламентских слушаний возможность поиска денежных средств на государственном уровне с выделением оператора, который будет эти средства аккумулировать. Он напомнил, что подобный опыт уже имеется: «Когда запускалась ипотека, у нас были складные предшественника «ДОМ.РФ» — Агентства ипотечного жилищного кредитования, что и позволило нам запустить ипотеку. Я думаю, что с арендным жильем должна быть похожая схема. Без привлечения денежных средств надежды на прямое госфинансирование в масштабах страны на сегодняшний момент нет».

Заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов отметил, что арендное жилье можно было бы использовать для решения жилищных вопросов отдельных категорий граждан. Он пояснил, что такими механизмами являются бесплатное предоставление земли, строительство жилья по себестоимости, льготное налогообложение и привлечение «дешевых» денег. Для создания арендного жилого фонда он предложил использовать бюджетные средства.

В ходе заседания его участники обсудили ряд других мер по развитию наемного жилья в России. Дальнейшее развитие этого сегмента также будет осуществляться в рамках Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года.

Зоны особого внимания

Застройщики ищут пути снижения регуляторного давления

Артём КУЗНЕЦОВ

Реставраторам, архитекторам и чиновникам необходимо с пониманием относиться к нуждам застройщиков, когда дело касается археологических территорий. Об этом заявил председатель Комитета по административным процедурам в строительстве, зампред Экспертного совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере Леонид Бандорин в ходе выступления на парламентских слушаниях Комитета Государственной Думы по культуре «О совершенствовании законодательного регулирования в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

По его словам, застройщики сегодня чувствуют себя «как в клетке». «С одной стороны земельного участка находится санитарно-защитная зона, с другой — зона охраны магистрального нефтепровода, сверху — зона приаэродромной территории, а снизу — возможные объекты археологического наследия, которые могут оказаться практически в любом месте. Поэтому прошу всех собравшихся с пониманием относиться к нуждам застройщиков», — заявил Леонид Бандорин.

В этом контексте, как уточнил представитель НОСТРОЙ, важна прозрачность правил регулирования археологических работ, также, как это предусмотрено законодательством применительно к зонам с особыми условиями использования территорий



(ЗОУИТ). «Зоны археологического наследия не входят в ЗОУИТ, поэтому необходимо определить статус таких территорий с точки зрения правовой природы: либо это ЗОУИТ, либо, например, аналог зоны согласования архитектурно-градостроительного облика в правилах землепользования и застройки», — пояснил зампред Экспертного совета НОСТРОЙ.

Леонид Бандорин добавил, что нацобъединение разделяет мнение руководителя Департамента культурного наследия Москвы Алексея Емельянова об избыточности требований в сфере сохранения памятников и о сокращении административных барьеров для проведения небольших работ, не затрагивающих предмет охраны и не меняющих облик здания. Также НОСТРОЙ поддерживает позицию зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светланы Разворотневой о необходимости перехода на «реестровую модель» аттестации специалистов, осуществляющих полевые археологические работы, о наведении порядка в выдаче «откры-

тых листов» и о проведении государственной историко-культурной экспертизы не частными экспертами, а сотрудниками подведомственных органов государственной власти учреждений.

Леонид Бандорин напомнил, что законодательство о градостроительной деятельности и законодательство об охране объектов культурного наследия (ОКН) — это предмет совместного ведения Федерации и ее субъектов, поэтому регионы обязательно должны участвовать в установлении археологических территорий. «Даже с позиции формальной логики невозможно объяснить, почему установлением археологических территорий занимается исключительно на федеральном уровне, а зоны охраны ОКН, которые влекут ограничения землепользования, находятся, в том числе, в компетенции субъектов РФ», — пояснил он.

Кроме того, концентрация полномочий только на федеральном уровне не позволяет вести учет экономических, территориальных и иных особенностей регионов. «Вне сомне-

ния, для территорий в Москве и Республике Саха (Якутии) не могут быть применены единые правила установления археологических территорий», — привел пример Леонид Бандорин.

В этой связи НОСТРОЙ предлагает, чтобы правительство установило критерии определения территорий, а органы государственной власти субъектов устанавливали порядок утверждения границ и проводили само археологическое зонирование.

Леонид Бандорин также напомнил о постановлении правительства РФ №2418 «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ», которое сегодня позволяет не проводить археологическую разведку в некоторых случаях. «К сожалению, этот документ пока практически не используется. НОСТРОЙ готов участвовать в процессе подготовки консолидированного разъяснения по применению этого постановления», — резюмировал он.



ГОСПРОГРАММЫ

Оксана САМБОРСКАЯ

Жилищное строительство и развитие городской среды — задачи государственного уровня. В их решении приоритет отдан «ДОМ.РФ», главной функцией которого является реализация жилищной политики государства, поручений президента и правительства, а также привлечение рыночных инвестиций.

Руководитель ведомства Виталий Мутко представил результаты работы «ДОМ.РФ» на «Правительственном часе» в Государственной Думе. Основным ощутимым результатом работы «ДОМ.РФ» — российские семьи, которые приобрели собственные дома и квартиры. За последние 23 года жилищный фонд и обеспеченность жильем выросли в 1,5 раза, за счет ипотеки ключи от новых квартир смогли получить 17 млн семей — каждая четвертая семья в стране.

Ипотека для семей

Ключевые направления деятельности «ДОМ.РФ» — поддержка спроса на жилье через реализацию государственных ипотечных программ. С 2018 года работает программа семейной ипотеки и она продлена до 2030 года. С 2020-го к ней добавились льготная и ДФО-ипотеки, в 2022-м началась программа ИТ-ипотеки. Для обеспечения доступности льготной ипотеки на всей территории России «ДОМ.РФ» как оператор сформировал федеральную сеть из 80 банков-кредиторов. Сказывается поддержка семьям многодетных заемщиков, которым выплачиваются 450 тыс. рублей на погашение ипотечных кредитов (законопроект о продлении действия механизма 2030 года принят в первом чтении).

Благодаря работе «ДОМ.РФ» более 3,3 млн семей улучшили свои жилищные условия (в том числе 700 тыс. получили выплаты в размере 450 тыс. рублей). С одиннадцатю субъектами реализуются совместные региональные программы. Счетная палата признала деятельность компании по реализации госпрограмм эффективной.

Несмотря на то, что в настоящее время более 70% объема выдаваемых кредитов занимает льготная ипотека, важно создавать условия для того, чтобы по мере снижения ключевой ставки росла рыночная выдача, напомнил Виталий Мутко. Для этого «ДОМ.РФ» развивает секьюритизацию ипотечных кредитов — выпуск облигаций под залог определенных образцов отобранного качественного ипотечного портфеля с гарантией «ДОМ.РФ». Только в 2023 году выпущено бумаг на 630 млрд рублей, а всего в обращении — на 1,5 трлн.

За счет ипотечных ценных бумаг обеспечено финансирование каждой восьмой ипотеки в стране. Кроме кредитов на квартиры, запущена секьюритизация кредитов с залогом строящегося жилья. Скоро планируется начать секьюритизацию кредитов на ИЖС.

Свой дом

Развитию индивидуального жилищного строительства сегодня уделяется особое внимание. В последние годы на ИЖС приходится больше половины вводимого в стране жилья. Это важнейшая точка роста для строительства в ближайшей перспективе, и «ДОМ.РФ» последовательно решает системные задачи: обеспечивает выдачу кредитов на ИЖС в рамках всех программ с господдержкой, за счет собственной прибыли реализовал поддержку ипотеки на «хозспособ» — после этой пилотной программы банки продолжают выдачу таких кредитов уже на стандартных условиях.

Для стандартизации рынка был проведен федеральный конкурс на лучшие проекты ИЖС, создан реестр типовых проектов (более 1 100), которые предоставляются бесплатно, запущен комплексный маркетплейс «строим.дом.рф», где можно пройти весь путь — от выбора проекта, подрядчика до оформления ипотеки.



DUMA.GOV.RU

Работа одобрена, работа продолжается

Институт развития «ДОМ.РФ» отчитался перед депутатами Госдумы

Действует спецпрограмма поддержки подрядчиков ИЖС. Перспективный эффект от ее реализации — 1 млн кв. метров жилья. Все это уже дает видимый результат — выдача ипотеки на новое строительство выросла с 10 тыс. кредитов в 2021 году до более 120 тыс. кредитов в 2023-м, ее общая доля составляет 15% от всей ипотеки на первичное жилье, а еще три года назад не превышала 1%. С начала этого года выдача ипотеки на ИЖС выросла втрое.

Следующий важный шаг — распространить систему эскроу-счетов, чтобы защитить средства людей и привлечь профессиональных подрядчиков. «Соответствующий законопроект прошел первое чтение в Государственной Думе. Принятие закона позволит создать рабочую «машинку» по финансированию индивидуального строительства организованными подрядчиками на земле граждан так же, как это происходит сейчас в многоквартирных домах», — сказал Виталий Мутко.

KPT шагает по стране

Идет работа над стимулированием многоквартирного строительства и развитием городской среды. Для этого в оборот вовлекаются неэффективно используемые федеральные земли. «ДОМ.РФ» проводит тщательную градостроительную подготовку участков, включая разработку планировки территории, юридическое оформление, взаимодействие с властями, что позволяет застройщикам повышать инвестиционную привлекательность участков, сокращать сроки запуска проектов и экономить средства.

Как партнер регионов «ДОМ.РФ» безвозмездно передает им землю под строительство школ, детских садов, медицинских и спортивных объектов, а также многодетным семьям для возведения частных домов — 30 тыс. семей уже передано около 12 тыс. гектаров.

Совершенствуется законодательство в области жилищного строительства. С 2020 года проводятся аукционы «за долю», что

позволяет застройщикам значительно уменьшить издержки на старте за счет аренды земли, а не ее покупки, ускорить запуск проектов и повысить темпы строительства, а в конечном счете — снизить стоимость квадратного метра в новостройках. Жилье, которое получает «ДОМ.РФ» через такие аукционы, направляется льготным категориям граждан. Сегодня реализуется 30 таких проектов в 21 регионе под строительство 5,6 млн кв. метров жилья. Первые дома, построенные по итогам аукциона «за долю», сданы во Владивостоке в конце 2022 года.

Запущен механизм комплексного развития территорий (КРТ). Земля также передается застройщику в аренду, позволяя вчетверо сократить время на «перезагрузку» территорий. Инвестор строит не только жилье, но и сопутствующую социальную инфраструктуру, в том числе школы, детские сады. Уже заключено 47 договоров КРТ под строительство почти 6 млн кв. метров жилья в 30 регионах. Первое жилье, построенное в рамках проекта КРТ на федеральных землях, сдано в апреле в Ростове-на-Дону.

Виталий Мутко напомнил, что с начала года внедряется новый механизм, совмещающий проекты КРТ и торги «за долю». Первые такие аукционы пройдут в мае-июне сразу в нескольких регионах РФ.

Стандарт КРТ шагнул за пределы России — его приняли в Казахстане, недавно проект с применением нашего стандарта КРТ стартовал в белорусском Гродно.

Особое внимание уделяется развитию инфраструктуры для комфортной жизни — строительству инженерных сетей, дорог, школ, детских садов, центров досуга. Для этого в рамках «Инфраструктурного меню» запущен инструмент долгосрочного внебюджетного финансирования — инфраструктурные облигации. Они помогают комплексному развитию регионов, обеспечивая мультипликативный эффект для экономики: 1 рубль федеральной субсидии привлекает 5-6 рублей внебюджетного фи-

нансирования. Уже размещено восемь выпусков социальных облигаций на 110 млрд рублей, есть поручение президента увеличить объем до 300 млрд.

Фокус внимания: финансирование проектов инженерной и дорожной инфраструктуры. В институте развития считают, что целесообразно не ограничивать механизм лимитами, а дать инвесторам свободу определить объем выпусков облигаций. Тогда привлекаемые в инфраструктурное развитие регионов инвестиции ежегодно могут составлять 150 млрд рублей.

«Президент поставил цель по росту благосостояния и качества жизни граждан, и глобальная трансформация, которую должна пройти инфраструктура регионов, потребует внебюджетных источников. Мы готовы до 2030 года на эти цели привлечь с рынков капитала 1 трлн рублей. Предлагаем распространить облигации на финансирование расселения аварийного и ветхого жилья в рамках комплексного развития территорий.

В будущем можно масштабировать облигации на туристическую и спортивную инфраструктуру», — отметил Виталий Мутко.

На «Правительственном часе» были затронуты вопросы внедрения разработанного совместно с Министерством стандарта развития территорий, строительства арендного жилья, эксплуатации жилищного фонда, цифровизации стройки.

В рамках пресс-подхода, состоявшегося после «Правительственного часа», председатель Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов оценил работу института развития как высокоэффективную. «За последние несколько лет мы приняли совместно 29 законопроектных — это и рынок жилья, и ипотечные каникулы, и поддержка семей с детьми. Сейчас перед нами стоят новые задачи: эскроу-счета в ИЖС, мастер-планы, настройка работы рынка арендного жилья. Здесь речь идет как о некоммерческом наеме, так и о доходных домах — нужны понятные и четкие правила, чтобы этот сегмент рынка, этот сегмент строительства жилья стал экономически эффективным, интересным и для застройщиков, и для инвесторов, и для жителей. Общая задача нам понятна. Мы продолжаем работать вместе».

ЗАКУПКИ

Алексей ТОРБА

В прошедшем недавно на территории Инновационного центра «Сколково» XIX Всероссийском форуме-выставке «ГОСЗАКАЗ» приняли участие все субъекты РФ. Большой интерес участников форума вызвало заседание секции «Закупки в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства» — зал, в котором оно проходило, был переполнен. Многие из прозвучавших на заседании предложений исходили от участников форума из Подмосквы, причем как от чиновников, так и от представителей строительного сообщества.

Отходы — в доходы

О барьерах в закупке продукции из вторичных материальных ресурсов рассказал министр экологии и природопользования Московской области Тихон Фирсов. Он сообщил, что 45 подмосковных предприятий, используя вторичные ресурсы, производят 42 вида товарной продукции. Например, из древесных строительных отходов они изготавливают прессованные плиты и арболитовые блоки. С этой целью завод в Электрогорске в 2023 году принял и переработал свыше 500 тыс. кубометров вторичного древесного сырья, а деревообрабатывающее предприятие в деревне Сузареве в городском округе Мытищи — 5 тыс. «кубов» такого сырья.

Велика потребность и в других видах вторичных ресурсов. Так, с применением вторичного пластика около 15 подмосковных заводов изготавливают малые архитектурные формы. Изделия из полимерного композита отличаются негорючестью, антивандальными свойствами, влагостойкостью, долговечностью, к тому же их легко ремонтировать. В 2024 году Министерство благоустройства Московской области планирует закупить вторичный пластик для 1 600 скамеек на детских игровых площадках и 1 400 урн.

Среди строительных отходов вторую жизнь обретает и щебень, получаемый при переработке бетона. В конце прошлого года по инициативе Подмосквы приказом Министра России вторичный щебень был включен в Классификатор строительных ресурсов, и теперь его можно закупать на законных основаниях для бюджетного строительства. Власти Московской области готовы приобрести 275 тыс. тонн вторичного щебня для использования на объектах строительства, реконструкции и благоустройства. Намечено купить также 58 тыс. тонн компоста для использования в подстилающем слое на неотвеченных участках работ.

Все эти планы реализуются в рамках федерального проекта «Экономика замкнутого цикла» до 2030 года и отраслевой программы «Применение вторичных ресурсов, вторичного сырья из отходов в сфере строительства и ЖКХ на 2022-2030 годы». Переработка строительных отходов (вовлечение во вторичный оборот) от общего объема их образования должна возрасти с 66% в 2024 году до 85% в 2030-м, а долю применения вторсырья при производстве продукции и материальных в строительстве за этот период намечено увеличить, соответственно, с 20 до 40%.

Однако для того, чтобы не только в Подмоскве, но и во всех других регионах все больше строительных отходов отправлялось не на свалки, а в переработку, надо, по мнению Тихона Фирсова, устранить ряд нормативных барьеров. Прежде всего, следует установить минимальную долю вторсырья в товарах для госзакупки. Кроме того, недостаточен перечень товаров с применением вторсырья, обязательных для госзакупки, нормативно не прописаны требования к его применению в закупках работ и услуг, отсутствует механизм подтверждения изготовления продукции из него. В ряду предложенных докладчиком поправок, которые, с его точки зрения, необходимо внести в нормативно-правовые акты, значатся также маркировка товаров из вторсырья с указанием его доли и обязанность поставщика предоставлять информацию и документы, под-

По обе стороны сделки

Предложены новые решения проблем государственного заказа в строительстве



АЛЕКСЕЙ ТОРБА

тверждающие изготовление и долю вторсырья в товаре.

В числе экономических препятствий на пути строительного вторсырья министр назвал малый ассортимент товаров из него, а также отсутствие адресных мер поддержки производителей товаров с его применением. Он напомнил, что 1 марта 2023 года вступило в силу распоряжение правительства РФ №2094-р, которым предусмотрено стимулирование (компенсация) для производителей товаров из вторсырья, подрядчиков, выполняющих работы (услуги) с применением продукции, произведенной из вторсырья. Теперь нужно разработать алгоритм проактивных действий государственных органов по сопровождению компаний, производящих продукцию из вторсырья, при подаче документов на получение компенсации.

Весь спектр проблем

Выступивший под занавес заседания руководитель тендерного департамента Ассоциации СРО «Стройкорпорация» Евгений Кобяков в своей презентации детально обозначил проблемные вопросы при проведении конкурентных процедур и предложил пути их решения. Прежде всего он отметил, что при размещении закупки публикуется неполная документация. В ней отсутствуют проект, локально-сметные расчеты, заключение государственной экспертизы и представленные сметные расчеты в отредактированном формате. При этом на запросы подрядчика заказчик зачастую отвечает отказом. Поэтому, по мнению представителя СРО, необходимо разработать и законодательно утвердить официальный список документов для размещения закупки по категориям (новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт, текущий ремонт).

Несоответствие размещенных в закупке видов и объемов работ реальности часто обнаруживается только после того, как работы начались. Чтобы избежать ситуации, когда, например, публикуется закупка на капитальный ремонт, а по факту производится реконструкция или новое строительство, предлагается обязать заказчика прикладывать к публикуемой документации как минимум фотоматериалы существующего объекта капитального строительства, а также

(при наличии) технические отчеты и планы БТИ.

Распространенным стало и лоббирование заказчиками определенных параметров путем принятия к учету у нужного подрядчика несуществующих договоров, а также с помощью формального подхода к оценке заявок. Конечно, подрядчик может направить запрос на разъяснение результатов конкурентной процедуры или подать жалобу в ФАС. Но, по мнению Евгения Кобякова, надо также обеспечить участие представителей СРО в комиссии по рассмотрению заявок в закупках, относящихся к строительной отрасли. А чтобы исключить предоставление потенциальными подрядчиками «рисованных» договоров, явно несоответствующих опыту, оборотам и персоналу представляемой компании, следует законодательно утвердить обязанность заказчика проверять данные, предоставляемые участниками конкурентных закупок, по официальному открытым источникам, определив при этом информационные ресурсы, используемые при проверке.

Бывает и так, что при выходе на объект выясняется, что работы уже ведутся другой организацией. Тогда у подрядчика, который честно одержал победу на торгах, остается лишь один выход — договориться с заказчиком о проведении части работ и оплате неофициальным подрядчиком уже выполненных работ. Поэтому, кроме установления обязанности заказчика прикладывать к публикуемой документации фотоматериалы объекта капитального строительства, предлагается вести строгий контроль со стороны курирующих министерств за ситуацией на объектах, а также предусмотреть уголовную ответственность за осуществление противоправных действий, квалифицируемых как мошенничество с использованием служебного положения.

Частоку в рамках исполнения контрактов на проектирование готовятся проектно-сметная документация, не соответствующая реальной обстановке на объекте. При этом она согласовывается заказчиком и получает положительное заключение государственной экспертизы. В дальнейшем, выходя на объект, подрядчик вынужден производить корректировку проектной документации,



Алексей ЛАВРОВ,
заместитель министра финансов РФ:

«Госзакупки — это 10 трлн рублей по 44-ФЗ. Если добавить 223-ФЗ, то это в два-три раза больше. В совокупности получается, что только на закупки государство затрачивает объем не меньший, чем федеральный бюджет. Это большая сумма, которую нужно распределить максимально эффективно»

получать согласования и повторно заходить в госэкспертизу. В связи с этим предлагается ввести ответственность подрядчиков-проектировщиков за некачественно подготовленную проектно-сметную документацию и возложить обязанность корректировать документацию, производить согласования и получать положительное заключение государственной экспертизы на проектировщика в рамках гарантийных обязательств.

Также, по мнению докладчика, необходимо исключить ситуацию, когда со стороны заказчика в сметной документации учитываются самые дешевые и некачественные строительные материалы, а в результате подрядчики при производстве работ используют материалы непонятного происхождения и низкого качества. Чтобы такого не происходило, используемые при реализации контрактов строительные материалы должны быть сертифицированы аккредитованными Министерством лабораториями. Для снижения нагрузки на ведомства, а также квалифицированного и законодательно верного решения всех этих проблем Евгений Кобяков предложил от имени Ассоциации СРО «Стройкорпорация» создать консультационный центр с широким кругом полномочий, начиная от участия в работе межведомственных рабочих групп, научных советов по согласованию документации перед публикацией конкурентной процедуры и комиссий по рассмотрению заявок и заканчивая консультативной и иной помощью по финансированию контрактов.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

с.1 По словам первого заместителя министра, строительная отрасль является локомотивом экономики, а технические заказчики — сердцем, душой и драйвером каждого проекта. «От того, насколько технический заказчик качественно и грамотно выполнит свою работу, зависит реализация всего проекта в целом и его себестоимость», — подчеркнул Александр Ломакин. Среди направлений деятельности Минстроя, способствующих повышению эффективности труда, он отметил работу, связанную с цифровизацией строительной отрасли. В частности, речь идет о совместной с НОТЕХ и Ассоциацией «Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования» (НОТИМ) отработке конкретных предложений отечественных программных комплексов. Предстоит определить, какие из них наиболее эффективны и отвечают всем задачам управления строительным проектом.

ПО и единая среда данных
Именно цифровизация отрасли стала лейтмотивом выступлений практически всех участников заседания. Так, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов начал свой доклад с того, что сейчас стоит важнейшая задача — переход к экономике данных. При этом создание общей среды данных не связано с покупкой дорогостоящего программного обеспечения (ПО). Этот вопрос, по мнению начальника Главгосэкспертизы, можно решить за счет перехода к машиночитаемым форматам и формирования системы классификаторов данных. «Тем самым мы создаем единую среду для работы с данными, которые могут качественно изменить управление объектами и вывести строительство на новый технологический уровень», — пояснил Игорь Маньлов.

По его словам, в основных информационных системах экспертизы, включая ГИС ЕПРЗ, ФГИС ЦС и ЕЦПЭ, накоплено уже 4,4 млн машиночитаемых документов, сформировано более 100 классификаторов и справочников, необходимых для подготовки проектной документации. На сегодняшний день 11 видов до-

На цифровой основе

кументов переведены в XML-формат и более 40 тыс. примеров аккумулированы в «Витрине проектов». Игорь Маньлов считает, что именно за два года от предпроектной стадии до ввода в эксплуатацию. «Эффективная реализация проектов и развитие института технического заказчика невозможно без наращивания управленческих профессиональных компетенций, разработки системных унифицированных подходов, ускорения внедрения цифровых инновационных решений, проведения достоверного и полного анализа стоимости реализации проекта, применения балансового подхода при бюджетировании и принятия гибких решений в динамично меняющихся условиях внешней среды», — подвела итог Наталья Зарубина.

Эффект диджитал-платформы
Впрочем, как известно, что первично, а что вторично, обычно определяет практика. Последовавшие выступления заказчиков показали, что создание технологий информационного моделирования и единой цифровой среды данных одинаково важно для развития строительной отрасли.

То, насколько сильно влияет цифровизация на результаты деятельности технического заказчика, убедительно показала в своем докладе руководитель Дирекции по строительству уникальных объектов публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» (ППК «Единый заказчик») Наталья Зарубина. На ее предприятии полностью цифровизированы: просмотр проектной документации, выдача в производство рабочей и исполнительной документации, строительный контроль. «В связи с этим у нас очень активная и быстрая работа получается», — подчеркнула Наталья Зарубина. В качестве примера она привела возведение общешколы для студентов

Ярославского государственного театрального института имени Фирса Шишигина, построенного в рекордно короткий срок — менее чем за два года от предпроектной стадии до ввода в эксплуатацию. «Эффективная реализация проектов и развитие института технического заказчика невозможно без наращивания управленческих профессиональных компетенций, разработки системных унифицированных подходов, ускорения внедрения цифровых инновационных решений, проведения достоверного и полного анализа стоимости реализации проекта, применения балансового подхода при бюджетировании и принятия гибких решений в динамично меняющихся условиях внешней среды», — подвела итог Наталья Зарубина.

Наперекор санкциям
Не менее убедительный доклад сделал и заместитель генерального директора по управлению проектами и строительством ООО «Черногорская ГРК» Михаил Даич. По его словам, возведение горно-обогатительного комбината в 15 километрах от города Норильска в Красноярском крае находится на высокой стадии реализации: идет строительство здания, завозится основное технологическое оборудование. И это несмотря на санкции, из-за которых пришлось зайти на повторную экспертизу и заменить оборудование, причем российские решения оказались не хуже зарубежных. «Мы часто недооцениваем себя. И технические заказчики у нас растут очень серьезно. За последние два года есть качественное изменение — наверное, благодаря нам как заказчику. Мы предъявляли очень высокие требования к нашим подрядчикам, в том числе и к техническому заказчику. Разрабатывали с ними чек-листы, повышали квалификацию, в том числе, и в цифровой области. У нас ежесуточный отчет в реальном времени», — заявил Михаил Даич.



Александр ЛОМАКИН,
первый заместитель
министра строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства РФ:
«Текущий год по приказу
министра объявлен
Годом заказчика в строите-
льстве. В первую очередь мы будем
работать на усиление роли и компетенции
заказчика. В этой связи важное значение
имеет совместная работа всех участников
инвестиционно-строительного цикла —
заказчика, технического заказчика,
проектных, подрядных организаций,
строительного контроля — всех, кто
задействован в инвестиционно-
строительном цикле»

Особо он остановился на эффективности управления проектом с помощью плана реализации. Обычно этому документу даже в крупных компаниях уделяется очень мало внимания, и, как правило, даже если он и утверждается, то формально. На практике это актуальный, содержащий все важные изменения документ, в котором описаны основные бизнес-процессы.

При этом Михаил Даич отметил важность цифровизации в разработке графика реализации проекта — календарно-сетевой модели. Большую роль в ней играет использование современных диджитал-инструментов. Причем если раньше в компании использовалось иностранное программное обеспечение, то недавно она успешно внедрила российский продукт, не уступающий зарубежному.

Подводя итог дискуссии, модератор заседания, президент НОТЕХ Алексей Никитин, в частности, отметил, что технических заказчиков должно стать не просто больше, а необходимо, чтобы они обладали нужными цифровыми навыками.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Владимир ТЕН
Конференция «Цифровая индустрия промышленной России» (ЦИПР) в нынешнем году стала одним из самых представительных деловых мероприятий в области цифровой экономики. Традиционно ЦИПР является центральной площадкой для обсуждения диджитал-трансформации общества и ключевых отраслей экономики, на которой встречаются лидеры рынка и идет взаимобмен лучшими практиками, технологиями и идеями.

Технологическая независимость
Значимость конференции и обсуждавшихся тем подчеркивает участие в ней председателя правительства РФ Михаила Мишустина, а также первого вице-преьера Дениса Мантурова, вице-премьеров Дмитрия Григоренко и Дмитрия Чернышенко, главы Минпромторга Антона Алиханова, главы Минцифры Максута Шадаева. Премьер ознакомился с технологичными решениями российских и международных компаний, выступил на главном пленарном заседании, а также обсудил с представителями отрасли промежуточные результаты цифровой трансформации промышленности и перспективные планы.

В главном пленарном заседании «Технологическая независимость промышленности России» приняли участие Михаил Мишустин, руководитель ПАО «Газпромнефть», председатель Индустриального центра компетенций (ИЦК) «Нефтегаз, нефтехимия и нефтепользование» Александр Дюков, генеральный директор АО «МХК «Еврохим», председатель ИЦК «Химия» Олег Ширяев, генеральный директор ПАО «Россети», председатель ИЦК «Электроэнергетика» Андрей Рюмин, генеральный директор ПАО «КАМАЗ», председатель ИЦК «Автомобилестроение» Сергей Когогин, генеральный директор — председатель правления ОАО «РЖД», председатель ИЦК «Железнодорожный транспорт и логистика» Олег Белозеров, генеральный директор АО «Объединенная судостроительная корпорация» (ОСК), председатель ИЦК «Судостроение» Андрей Пучков, генеральный директор ПАО «ОАК», председатель ИЦК «Авиастроение» Юрий Слюсарь, генеральный директор ГК «Росатом», председатель ИЦК «Общее машиностроение» Алексей Лихачев, президент ПАО «ГМК Норильский никель» Владимир Потанин.

Михаил Мишустин напомнил, что Владимир Путин утвердил новые национальные цели развития, одна из которых направлена на цифровую трансформацию госуправления, экономики и социальной сферы. Добиться этого без развития широкого комплекса отечественного ПО невозможно. «К 2030 году 80% всех предприятий должны перейти на российский софт, прежде всего в системах управления ресурсами и производством. Задачи очень масштабные, и, конечно, они требуют скоординированных действий и предпринимателей, и государства. Необходимая база для их выполнения есть», — подчеркнул глава кабинета.

Достижение национальных целей развития невозможно без технологического и промышленного суверенитета — и это очень непростая задача, для решения которой было создано 38 индустриальных центров компетенций. Проведенная работа дала первые результаты — порядка 50% импортозамещения в основных программных продуктах. Премьер-министр отметил, что в России создаются абсолютно конкурентоспособные переводные решения, а правительство формирует условия для их выхода на зарубежные рынки. Также Михаил Мишустин сообщил о запуске нового инструмента поддержки для организаций, применяющих российские решения по «тяжелому» ПО, — планируется компенсировать до половины затрат на внедрение отечественного инженерного и промышленного ПО.

На главном пленарном заседании его участники обсуждали работу индустриальных центров компетенций, образованных по итогам ЦИПР-2023, в контексте достижения



ЦИПР-2024 — лица и события

Теория и практика отечественного ПО были представлены на конференции в Нижнем Новгороде

«цифровой независимости» страны. Александр Дюков считает это очень важной задачей, решение которой позволит преодолеть имеющиеся вызовы и реализовать потенциал многих наших отраслей. Владимир Потанин придерживается схожего мнения, полагая, что польза от мероприятий, конечно, очевидна, и она продвигает нужную повестку достаточно хорошо. Заметное место в работе ЦИПР заняла ставка лучших технологий и инновационных решений отечественных производителей ПО. А в целом деловая программа ЦИПР, куда вошли треки «Индустрия», «Бизнес», «Обратная сторона технологий» и «Разработка», нацелена на взаимодействие участников, поиск новых партнеров.

Конкретный продукт
К значимым итогам ЦИПР-2024 можно отнести тот факт, что на этой площадке ОСК представила информационную модель судна, разработанную с использованием отечественного программного обеспечения. Это стало возможным благодаря инженерной системе автоматизированного проектирования (САПР), предоставленной компанией «СиСофт Девелопмент».

Руководитель ОСК Андрей Пучков в рамках «пленарки» рассказал о результатах работы ИЦК «Судостроение» по разработке САПР для тяжелого судостроения. По его словам, благодаря комплексу Model Studio C5 удалось успешно конвертировать информационную модель судна, строящегося на верфях ОСК, из британского программного обеспечения AVEVA. Эта программа содержит около 5 млн элементов — от отдельных фрагментов корпуса до оцифрованных параметров крупных систем и комплексов судна. Напомним, что современные суда — это сложные механизмы, в которые увязаны самые передовые технологии и комплексы. При конвертации информационной модели из «чуждого» ПО удалось сохранить сложнейшие многоуровневые связи, обеспечивающие дальнейшую работу проектантов и технологов ОСК.

Проверка эффективности этого пути будет проведена еще на ряде проектов, но, с точки зрения задач ИЦК, информационная модель объекта морской техники — это важнейший результат, позволяющий запустить процесс цифровой трансформации отечественного судостроения.

Кстати, Михаил Мишустин выразил поддержку руководству ОСК, пожелав успехов в дальнейшей работе и поблагодарил за своевременный выбор оптимального разработчика по САПР-проектированию — АО «СиСофт Девелопмент».

В ответ на это исполнительный и технический директор АО «СиСофт Девелопмент» Игорь Орельяна Урсуа подчеркнул: «Мы убеждены, что специалисты проектно-конструкторских бюро «Рубин», «Алмаз», «Малахит» и «Вымпел», имеющие огромный опыт внедрения и адаптации иностранного ПО, а также другие участники проекта способны вместе с нами создать лучшее в мире отраслевое программное обеспечение. Это сотрудничество объединяет опыт и знания компаний, способствуя разработке оптимального решения для развития отрасли».

«Строительная газета» уже отмечала, что флагманский продукт — Model Studio CS, комплекс ТИМ-решений для проектирования, строительства и эксплуатации объектов промышленного и гражданского назначения на сегодняшний день по факту стали главным инструментом для большинства наших инженеров-проектировщиков. Получено более 1,5 млн лицензий по всем продуктам компании, и это число будет расти, так как уровень потребления и обновления в строительной индустрии возрастает, и именно Model Studio CS активнее всего применяется российскими строителями.

В силу всего этого «СиСофт Девелопмент» не могло не принять участия в ЦИПР-2024, где были представлены все новейшие разработки и решения для строительной отрасли.

«ЦИПР — это очень насыщенная среда. Приятно быть здесь в качестве хедлайнеров,

тех, кто формирует цифровые тренды и транслирует их широкой аудитории. Приезжаем на конференцию не только для обмена опытом, но и за качественным профессиональным общением. Здесь у нас много единомышленников, и мы ценим ее за возможность находить новых партнеров в разных направлениях», — отметили в компании.

Важная сессия
На ЦИПР-2024 прошел круглый стол ИД «Коммерсантъ» «Подгоняя ПО себе: цифровые разработки для промышленного и коммерческого сектора». Участники мероприятия подчеркнули, что российские власти не только провозгласили курс на цифровизацию, но и стремятся облегчить путь отечественным разработчикам САПР в рамках регуляторики. Российское ПО становится все совершеннее, занимает все новые ниши рынка, и сейчас речь идет скорее о расширении функциональности отечественных решений и о способах интеграции «доморощенного» ПО. Присутствует на рынке и потребность в единых стандартах и правилах для российского сегмента информационного моделирования. Заместитель гендиректора АО «СиСофт Девелопмент» Михаил Бочаров поднял вопрос о необходимости создания соответствующих российскому законодательству стандартов или «правил игры» и для разработчиков, и для пользователей технологий информационного моделирования. Он сообщил, что компания давно и успешно занимается вопросами корректности, качества, надежного хранения и поиска данных для информационного моделирования на проектно-строительном этапе.

Важным аспектом является разработка собственных оптимальных стандартов, форматов, протоколов данных и собственного ПО, а не копирование западных образцов, зачастую не соответствующих современным требованиям строительной цифровой вертикали. Ярким подтверждением того, что с западными вендорами можно успешно конкурировать, является опыт компании «СиСофт Девелопмент», которая, работая с такими гигантами, как «Роснефть», «Росатом» и «Газпром», еще даже до 2022 года доказала, что отечественные решения могут быть эффективными и востребованными. Уход западных конкурентов снял ограничения и открыл новые возможности для российского рынка информационного моделирования. С правильным подходом, включая государственную поддержку, образовательные инициативы и разработку собственных стандартов, российский рынок может стать одним из лидеров в области цифровой экономики по управлению данными и достаточному по полноте развитию и конкуренции отечественных вендоров.

ИННОВАЦИИ

Оксана САМБОРСКАЯ

Ежегодная главная архитектурная выставка-форум АРХ МОСКВА завершила работу в столичном Гостином Дворе. Тема выставки этого года — «Полезь», вокруг которой и была сосредоточена практически вся деловая программа. Не осталась в стороне и «Стройгазета», традиционный круглый стол которой назывался «Полезь от инноваций: современные архитектурно-строительные материалы и технологические решения и их внедрение на стройплощадке».

Участники — девелоперская компания ПИК, проектная компания WildTeam, компания-производитель инновационной стали для строительства «Северсталь», компания «СМП», архитектурное бюро UNK design и MAD Architects — искали решение задачи, как сделать так, чтобы недвижимость не устаревала в процессе строительства. Кейсами стали инновационные подходы к работе на стройплощадке, использование современных материалов, позволяющие оптимизировать строительный процесс проекторочные решения.

Тон дискуссии задал модератор сессии — независимый обозреватель рынка недвижимости, автор «Строительной газеты» Антон Матренков, обозначивший основные вызовы сегодняшнего дня — поиск инновационных, технических решений, позволяющих строить лучше, быстрее, красивее, качественнее, чтобы города становились комфортнее для жизни, а конечный потребитель — горожанин — был доволен.

Подсчитали... и перешли на свое



Денис БУКАРЕВ,
руководитель
направления
технического
развития продукта
ПИК

Открыл сессию руководитель направления технического развития продукта ПИК Денис Букарев, предложивший вспомнить весну 2022 года. Тогда в компании остро ощутили уход с российского рынка более чем 50 производителей различных материалов и оборудования, в том числе лифтов. Были нарушены логистические цепочки, сухопутным путем из Европы доставить ничего нельзя, авиаоборудование с Западом было закрыто. Ситуация привела к тому, что в стране аномально выросли цены на материалы — какие-то на 10%, какие-то на 15%, были и те, которые в моменте выросли больше, чем на 200%. Соответственно подорожало и строительство в расчете на квадратный метр.

Объем используемых в строительстве импортных материалов зависит от класса здания. Для проектов комфорт-класса, где импортная составляющая мала, эта ситуация оказалась наименее болезненной по сравнению с более высокими и «импортосекими» сегментами недвижимости — бизнес- и премиум-классов.

С математической точки зрения проблема была, казалось бы, невелика — в альтернативе нуждалось примерно 5% импортных компонентов, но их закупщикам пришлось очень плотно работать, выстраивать новые цепочки, искать новых производителей, договариваться, писать гарантийные письма и т. д. Пример — лифты. «Допустим, мы производим свои лифты, у нас своя кабина, свои двери, противовесы, но в лифте есть плата управления лифтом, которая оказалась среди тех элементов, которые невозможно было сразу заместить: их никто не умел делать. Такие лифты устанавливаются в более высоких классах. В подобной ситуации оказались не только мы, но и другие застройщики», — подчеркнул Денис Букарев и выделил основные направления решения этой проблемы: параллельный импорт через Иран, Казахстан, Китай, Турцию и другие страны-



СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

От лифта до елочки

Российская стройка ищет и находит ресурсы и идентичность

партнеры, которые помогли справиться с трудностями в логистике; создание запасов материалов, чтобы на время переговоров с новыми поставщиками не останавливать стройку; максимальная «префабрикация» — использование готовых элементов, производимых на заводе, для сокращения срока строительства.

Из-за удорожания материалов увеличилась себестоимость строительства: ламинат вырос в цене на 15%, бетон на 20% (а это 10-20% себестоимости всего дома), подорожали сантехника, насосное оборудование. «Если бы мы в тот период закупили материалы по тем ценам, то у нас себестоимость дома выросла бы примерно вдвое, что убило бы экономику проекта. Люди бы такого не вытерпели, по крайней мере, было бы неприятно всем», — рассказал Денис Букарев.

Пик ситуации был пройден к концу лета, к сентябрю уже стало понятно, что себестоимость в целом подросла, но не в два раза, а гораздо меньше. Сегодня можно сказать, что ситуация сыграла на руку российским производителям, которые мотивированы и активно развиваются. Примеры — деревья и кустарники. «В довольно большом количестве дворов использовались крупномерные растения, которые закупались в Германии. Сейчас мы полностью переориентировались на наши питомники. Они и сами очень сильно изменились, расширили площади высадки, значительно увеличили свой ассортимент. С 2022 года мы получили от них уже больше 12 тыс. деревьев и почти миллион кустарников. Конечно, нужно время, чтобы их вырастить, необходимо разнообразить ассортимент», — поделился Денис Букарев. Такое же замещение произошло и в малых архитектурных формах (МАФ): ранее компания получала большую их часть из-за рубежа, сегодня же перешла на отечественных поставщиков.

Если сталь ржавеет, значит, это кому-то нужно



Александр ПРОЛЕТАРСКИЙ,
генеральный
директор
компании «СМП»
(бренды
Steelmasters
и CorLab)

Отделочные материалы — боль девелоперов любого типа недвижимости. Сегодня российские производители успешно заменяют импортные поставки отечественными материалами, аналогичными по свойствам и качеству. Образцовым продуктом можно считать погодостойкую сталь Forcoga, производимую на ЧерМК компании «Северсталь», — она абсолютно идентична популярному финскому сог-теп. Физкультурно-оздоровительный комплекс в ЖК «VEREN VILLAGE стрельна» в Санкт-Петербурге, стелы «Город трудовой доблести» в Екатеринбурге и Нижнем Новгороде, строящаяся школа музыкального и театрального искусства, филиала РГИСИ, в Калининграде — примеры того, как можно использовать российский материал. «Мы давно работаем с отечественной атмосферостойкой сталью Forcoga, производим из нее самые разные изделия — от фасадов до малых форм и элементов интерьера, и запросы только растут», — рассказал генеральный директор компании «СМП» (бренды Steelmasters и CorLab) Александр Пролетарский. Уникальность ФОК в ЖК «VEREN VILLAGE стрельна» в том, что при его изготовлении использовались и российская, и финская сталь. «Это своего рода натурные

испытания, — комментирует Александр Пролетарский. — Многие архитекторы говорят, что по прошествии времени разница все более ощутима и она не в пользу иностранного продукта».

Появляется и новая продукция — недавно в «Северстали» освоили производство атмосферостойкой стали толщиной листа всего 0,7 мм, ее использовали для фальцевой кровли на проекте в скандинавском стиле. Реализуются и другие интересные проекты. К примеру, общественный центр в Казани, исторический геопарк в Башкирии, в месте, где родился национальный герой Салават Юлаев, — там изделия из Forcoga использованы в геопластике — украшения, скамейки. Все секреты пока эксперты не раскрывают: открытие парка «Земля Салавата» намечено на июнь. Не менее интересна работа в Калининграде, где компания работает уже давно, — на острове Канта сталь использована для отделки подпорной стены, клумб, скамеек. Даже виндинговый аппарат облачен в ржый металл. ПВЛ-сеткой из атмосферостойкой стали будут украшены и опоры моста, который сейчас в стройке — это первый объект, где будет использоваться сетка именно из атмосферостойкой стали.



Алексей СТАРОВОРОВ,
эксперт
направления
продуктовых
инноваций
компании
«Северсталь»

Как рассказал эксперт направления продуктовых инноваций компании «Северсталь» Алексей Староверов, чтобы ответить

ИННОВАЦИИ

на вопрос, какая сталь лучше — европейского производства или отечественная, в «Северстали» провели испытания сог-теп и Forcoga в камере соляного тумана. Результат: состав стали Forcoga обеспечивает более высокие эксплуатационные характеристики. «При образовании патины убыль металла под воздействием коррозии — более чем вдвое меньше. Таким образом, большая часть металла Forcoga остается «живой» и под защитой на момент стабилизации патины», — пояснил он.



Мария БОЛДЫРЕВА,
директор
проектной
компании
WildTeam

ВIM за столом переговоров

Актуален вопрос импортозамещения и при разработке цифровых технологий, особенно при их переносе из кабинета разработчиков на стройплощадку. О решении этой задачи рассказала генеральный директор проектной компании WildTeam Мария Болдырева.

Как сделать так, чтобы цифровые решения всех участников строительного процесса помогали, а не мешали друг другу? При присутствующих на любом строительном объекте немало: проектировщики разных уровней, клиент (инвестор, девелопер, заказчик), строители-подрядчики.

«Предположим, — сказала Мария Болдырева, — все участники обрели невероятные технологии, позволяющие им улучшить свою собственную работу. У проектировщиков это внутренние стандарты, шаблоны, плагины, скрипты, средства автоматизации своего личного проектного труда. У строителей это, скорее всего, некие системы автоматизированного документооборота, различный контроль поставок и закупок, другие вещи, связанные с контролем сроков или ресурсным планированием. У клиента это системы автоматизации контроля сроков, бюджета строительства, различные автоматизированные системы подсчета строительно-монтажных работ и т. д.»

Когда все технологии игроков рассматриваются по отдельности, элементы цифровизации работают, но решают свои внутренние задачи. Однако как только они встречаются на одном объекте, наступает хаос — системы не совмещаются друг с другом просто потому,

что все компании разрабатывают внутренние цифровые инструменты исключительно для себя, для своих бизнес-процессов. Для решения этой проблемы Мария Болдырева обозначила ряд возможностей. Технология должна иметь бесшовное внедрение от проекта до монтажа. Пример — проектировщик придумал какой-то невероятный скрипт, умеющий автоматически, самым лучшим, энергоэффективным, материалоемким образом расставлять колонны каркаса и сразу выдавать чертежи на завод.

«Сама по себе наработка прекрасна, это великолепный научный труд, однако клиенту это абсолютно не нужно, потому что он привык к типовым шагам конструкции, хочет большезрелые конструкции. А завод, который с ним сотрудничает, работает исключительно по бумажным чертежам. И прекрасная разработка улетает в утиль, так как как раз нет бесшовности внедрения технологии между разными потребителями, участниками цикла строительства», — пояснила Мария Болдырева.

Применение тех или иных технологий должно быть абсолютно прозрачно и понятно для всех сторон и участников процесса.

«Пример выдуманый, но показательный. Предположим, клиент хочет полностью цифровизированный проект, выдал техническое задание с учетом этого: проект в BIM, автоматизированный подсчет смет, контроль сроков и этапов монтажа с помощью BIM-модели. Заказчик провел долгий конкурс, нашел проектировщика, генпродрачника, однако и тот, и другой несколько умолчали о своих возможностях. Проектировщик, конечно, умеет делать проект в нужной детализации — но не по всем разделам, делать классификаторы — но не по тому шаблону, который нужен клиенту. Строитель, конечно, тоже в целом за цифру, но вообще-то требует только бумажные чертежи с графиком производства работ», — описала ситуацию Мария Болдырева.

Вывод — возможности каждого участника использования технологий крайне важны, потому что иначе схема вновь не работает, какими бы хорошими компаниями ни были по отдельности.

Автоматизация должна быть крайне простой и незаметной для абсолютно всех пользователей: если на создание автоматизации требуется огромное количество времени и сил — больше, чем на ручной труд, — это не имеет смысла. Технологии сами по себе не несут никакой добавочной ценности: незачем делать технологию ради технологии.

Мария Болдырева описала еще один кейс: «Однажды мы проектировали дата-центр для

крупной IT-корпорации в России. Клиент-перфекционист попросил, чтобы замес был реализован в полном соответствии с моделью. Это должна была быть идеальная стройка. Мы сделали это, не автоматизируя свою работу, не придумывая стандарты или шаблоны. Мы просто однажды заперлись со строителями и клиентом в бытовке в строительном городке и подумали, как мы вместе как команда можем это сделать. Задача решалась очень просто: мы провели ряд лекций для бригадиров, объяснили им, как пользоваться BIM-крутилками, поставили несколько компьютеров прямо на строительных площадках, и оказалось, что бригадиры — очень понятливые ребята, у них все получилось. При этом никаких супертехнологий мы не использовали, все решилось именно за столом переговоров, где три стороны процесса сели и договорились о том, как это нужно сделать».

Так что, по мнению эксперта, единственное, что мешает сейчас внедрению технологии, — это недостаток прозрачного и продуктивного диалога между всеми участниками процесса.

Архитектурный взгляд

Для архитекторов как людей творческих вопросы импортозамещения еще и смысловые. В изменившихся условиях они ищут опору в творчестве в историческом контексте и национальных традициях, переосмысливая их применительно к сегодняшнему дню, использованию современных материалов и потребностям города и общества.

Два интереснейших кейса были представлены руководителем UNK design Мариной Димовой и главой бюро MAD Architects Марией Николаевой.



Марина ДИМОВА,
руководитель
UNK design

Архитектурное бюро UNK недавно сменило адрес: новым домом компании стала городская усадьба Шерудов на Малой Калужской, 15 — историческое здание, объект культурного наследия. Фасад здания был тщательно восстановлен в той цветовой палитре, которая была задумана архитектором Николаем Бутусовым сто лет назад. Реставрация здания, работы по его приспособлению под офис компании пришлось на труд-

ный 2022 год. «Наш бюджет сразу полетел, но мы понимали, что у нас нет точки возврата: это наше здание, мы хотим сюда переехать», — рассказала Марина Димова. Сначала возникла идея — оставить сказочный внешний облик здания, но создать внутри него современный минималистичный интерьер. При этом работа велась под строгим контролем столичного Департамента культурного наследия, с которым согласовывались все решения. Под стать полукруглым историческим сводам были скрученные все стены — в результате в интерьерах нет ни одного прямого угла.

Решилась и проблема импортозамещения — в отделе использовались исключительно российские материалы, включая керамогранит. Мебель тоже российских производителей. В здании теплые полы и нет отопительных приборов, чтобы максимально сохранить интерьер особняка, получившийся предельно нейтральным, но при этом уютным, современным и «европейским».

У компании корпоративный цвет — красный. Чтобы его поддержать, в здании красные перила у лестницы, причем перила установлены исторические — они были найдены в подвале.

Подвал тоже получил новое назначение — здесь сформировано пространство, которое может использоваться как общественное — для организации выставок, лекций, семинаров. «При проектировании рисовалась масса сценариев, как его можно использовать», — подчеркнула Марина Димова.



Мария НИКОЛАЕВА,
глава бюро
MAD Architects

«Русская идея» звучит и в работе MAD Architects. Мария Николаева, вернувшись на два года назад, напомнила, что с 2022 года наступило время российских архитектурных бюро и архитектурных идей. «С февраля 2022-го огромное количество зарубежных архитектурных бюро, которые были привлечены на объекты проектирования, покинул рынок. И для нас, сообщества российских и белорусских архитекторов, это стало, с одной стороны, вызовом, с другой — открыло новые возможности», — отметила она. При этом у российских зодчих сегодня нарабатан опыт, который они получили за долгие годы коллаборации с европейскими коллегами.

Пример отечественной идентичности и европейского опыта — бизнес-центр «Фактория». До «новой жизни» это была шелкопрядильная фабрика конца XIX века — 17 разноэтажных строений, за долгие годы пришедших в плачевное состояние. Помимо этого, разрозненные здания требовали «идеологического единства», которого архитекторы достигли с помощью типизации входных групп, дизайнерских МАФов. «Проект целиком и полностью сделан российскими силами, поэтому мы точно можем говорить об активном импортозамещении в отрасли», — подчеркнула Мария Николаева. По ее мнению, обязательно нужно прорабатывать во всех смыслах некую локальную историю, в том числе через культивацию в ландшафтном дизайне местных растений и трав. Такой подход, считает архитектор, с одной стороны, обеспечивает sustainability, то есть устойчивость и стабильность, с другой же, использование местной флоры важно для насекомых и птиц, чтобы среда оставалась естественной для них.

Использование локальных растений разумно и с точки зрения дальнейшей эксплуатации: они хорошо переносят зимы, не требуют постоянной замены, просты в уходе. Так что вместе с восстановлением облика зданий растения тоже дают локальную идентичность и связь с историческим контекстом.



СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

В Сочи состоялся очередной форум MALLPIC, ставший уже традиционным. В течение двух дней его официальной деловой программы, проходившей в конгресс-центре отеля Pullman, участники рынка обсуждали наиболее проблемные, делились наблюдениями и строили планы и стратегии развития. Организатором форума выступает Союз торговых центров.

«Нет ни одного сегмента рынка коммерческой недвижимости в России, который бы испытывал трудности сейчас» — с этого тезиса генерального директора IBC Real Estate Алексея Ефимова и началась деловая программа. С января по май в различные секторы коммерческой недвижимости уже вложено 213 млрд рублей, а по итогам года эта цифра может составить не менее 450 млрд. При падающей вакансии растет объем сделок в офисном сегменте, что приводит к повышению ставок. Высокий спрос и рост ставок в складском сегменте подстегнул интерес девелоперов — в этом году ожидается значительный ввод площадей. Происходят изменения на рынке гостиничной недвижимости: 11 операторов ушли, 9 остались и появляются новые. В торговом секторе замещение иностранных ретейлеров стремится к 100%.

Второй тезис, который объяснил столь позитивный посыл, дал президент Союза торговых центров и владелец MALLPIC Булат Шакиров. По его словам, сегодня Россия получила уникальный шанс для внутреннего развития: в стране для инвестирования остались деньги практически всех богатых и сверхбогатых людей — весь массив денег развивается и сохраняется в стране. Идут инвестиции во все сегменты, иностранные компании замещаются, выкупаются российскими. Особенный успех замечен на юге России — значительные средства хлынули в регион, и девелоперы активно используют эту возможность.

Москва, как много...

Лидером по инвестиционной и девелоперской активности остается Москва. К 2028 году здесь могут ввести в строй еще 2,7 млн кв. м офисов — столько же, сколько за последние 8 лет. Такой прогноз на закрытом инвестзавтраке «Коммерсанта» в рамках форума MALLPIC дал управляющий директор, начальник управления по работе с клиентами недвижимости ПАО «Сбербанк» Арсен Оганджанян.

Подобный «вброс» площадей вызывает резонансные опасения «затоваривания». В банке попытались спрогнозировать поглощение за этот период и поняли, что есть прямая корреляция с темпами роста экономики. «Мы вышли на прогноз по вакансии в 10%, или 2,2 млн кв. м свободных площадей. В связи с этим мы ожидаем на рынке определенное напряжение. С другой стороны, то предложение, которое сейчас появляется, не конкурент существующему устаревшему», — считает Арсен Оганджанян.

Еще один «офисный тренд» обозначила руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate Екатерина Ногай. По ее словам, стремительный рост активности на рынке офисной недвижимости Москвы демонстрируют розничные инвесторы. В 2023 году институциональные инвесторы вложили в московские офисы 135 млрд рублей в рамках 40 сделок. Розничные при этом инвестировали 48 млрд рублей в 608 сделок. «Но уже в I квартале 2024 года пропорция поменялась: институциональные инвесторы вложили 9 млрд рублей в 8 сделок, розничные — 14 млрд рублей в 266 сделок», — рассказала Екатерина Ногай. В IBC Real Estate называют четыре причины стремительного притока частного капитала: устойчивость сегмента, появление уникальных зданий, репатриация капитала и текущая ситуация на рынке.

По словам Екатерины Ногай, рынок офисной недвижимости Москвы сейчас характеризуется тем, что новые объекты вводятся в эксплуатацию постепенно, дефицит площадей сохраняется, что позволяет собственникам повышать ставки до 15% по некоторым зданиям.



Все будет КРТ и МФК

К таким выводам пришли на традиционном форуме коммерческой недвижимости MALLPIC SOCHI



Туризм и отдых

Для Сбера особый интерес сегодня представляет гостиничная недвижимость. Арсен Оганджанян напомнил, что идет активное развитие внутреннего туризма и заполняемость гостиниц велика. Работает программа Минэка, позволяющая бизнесменам получить финансирование инвестиционных проектов в сфере гостиничного бизнеса на срок до 15 лет включительно по ставке от 3 до 5% годовых, и кредиты по этой программе пользуются масштабным спросом. Сбер является активным участником этой программы: с ее начала им утверждено кредитование 88 проектов на 230 млрд рублей, из которых в начале 2024 года, в третьей волне отбора, подписаны соглашения на 67 проектов на 187 млрд рублей.

«Цифра колоссальная, и спрос сохраняется. Он связан с несколькими причинами. Первая — в целом позитивный тренд на рынке гостиничной недвижимости. Вторая — эта программа, которая позволяет все риски, связанные с ростом ставки и вообще дорогого финансирования, нивелировать. В целом мы ожидаем, что в ближайшие годы доля в нашем портфеле проектов гостиничной недвижимости будет сильно расти», — сказал Арсен Оганджанян.

Комплексный подход

«Все будет МФК» — так звучало название сессии, организатором которой выступил вице-президент Союза торговых центров, директор неделовой программы MALLPIC Алексей Блюмкин. Ее участники рассказали, что при падении интереса к строительству классических торговых центров потребность в покупках и услугах не исчезла, а перенеслась в формат «у дома». Вместе с ориентацией потребителей на формат «у дома» сменился и интерес инвесторов. «Я уверен, что большинство про-

ектов коммерческой недвижимости в будущем будут развиваться именно как многофункциональные комплексы (МФК): апартаменты + торговля, жилье + торговля, гостиницы + торговля, а может быть, даже и без торговли где-то обойдемся», — начал сессию Алексей Блюмкин.

Пример привел директор коммерческой недвижимости ПИК Никита Бобарыкин. «Москва требует развития именно многофункциональных территорий, чтобы жители могли получить все, качественный продукт, не отходя от дома, в шаговой доступности. Сегодня проекты крупных компаний развиваются на принципах комплексного развития территорий — район строится со всей инфраструктурой «в тапочковой доступности». Так, по словам спикера, проектируются будущие жилые проекты, и неотъемлемая часть — торговая, общественная, деловая инфраструктура, набор которой определяется как концепцией самого проекта, его местоположением, так и запросами города.

Например, у метро «Озерная» в Москве ПИК строит МФК LAKES — 17-этажный комплекс, где сочетаются офисные, торговые и сервисные площади и подземный паркинг. В рамках MALLPIC ПИК и сеть фитнес-клубов DDX Fitness подписали соглашение об открытии в МФК LAKES круглосуточного фитнес-центра площадью почти 2 тыс. кв. м, который займет часть третьего и весь четвертый этаж многофункционального комплекса. Открытие запланировано на 2025 год.

Принцип МФК ПИК реализует и при создании креативно-производственных кластеров. «Это следующая итерация многофункционального комплекса, когда у нас к торговой и офисной функциям добавляется еще и промывочная функция. В Москве имеется потребность в качественных небольших площадках — как light industrial, так и для креативных

дизайнеров, людей, которые работают на месте, делают что-то необычное, дорогое. Востребованность в этом есть», — рассказал Никита Бобарыкин.

Такой проект вписан в жилой комплекс «Шереметьевский» недалеко от станции метро «Савеловская». В проекте три здания — объекты культурного наследия, где размещаются как раз креативные индустрии. За ними — новый объект. Площадь объекта — 53 тыс. кв. м, из них общая производственная часть 21 тыс., офисная — 10 тыс., ретейл — около 6 тыс. кв. м.

Еще один пример — МФК BOTANICA от группы PIONEER, открытие торговой галереи в котором запланировано на осень 2024 года.

Руководитель направления аренды и концепций PIONEER Алёна Умбетхалиева рассказала, что в МФК BOTANICA объединены торговый и бизнес-центры, которые откроются в этом году, и отдельное здание апарт-отеля. Проект также является участником городской программы создания мест приложения труда: в ее рамках в МФК BOTANICA будет создано более 4 тыс. рабочих мест.

Что касается инфраструктуры жилых проектов, то объем площадей с различными функциями в рамках ЖК тоже можно считать МФК, и они также весьма востребованы.

Директор подразделения «Малый и средний бизнес» «Банка ДОМ.РФ» Анна Корнелюк, выступая в рамках MALLPIC, рассказала, что сейчас в структуре портфеля кредитов на приобретение коммерческой недвижимости доля сделок на покупку торговых площадей на первых этажах жилых домов выросла примерно до 65%, чему способствует программа комплексного развития территорий. Открываются не только продуктовые магазины, но и места для отдыха, развлечений, занятый спорт.

При этом, по данным «Банка ДОМ.РФ», потенциал этого сегмента для банка не исчерпан — только около 17% объектов коммерческой недвижимости приобретается с привлечением кредитных средств, и наблюдается рост приобретения коммерческой недвижимости в кредит. По словам Анны Корнелюк, кредитование в большей степени требуется малому и среднему бизнесу, которому нужно помогать. «Мы активно используем субсидии в рамках своей стратегии и предлагаем ставку ниже ключевой. Первоначальный взнос можно заменить на поручительство региональной гарантийной организации или АО Корпорация МСП», — резюмировала Анна Корнелюк.

ПОДРОБНОСТИ

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках совместной работы с депутатами Госдумы глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин озвучил уточненные планы правительства и ведомства по модернизации жилищно-коммунальной сферы. Как сообщил министр, на эти цели планируется направить 4,5 трлн рублей из разных источников. Также предстоит «подкорректировать» несколько направлений в сегменте ЖКХ, что будет способствовать более эффективному использованию выделенных финансов.

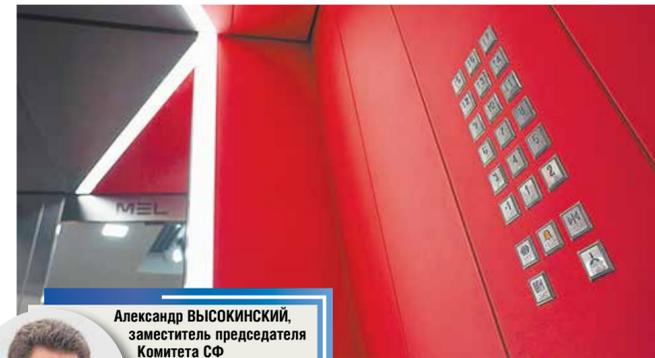
«Мы видим ряд моментов, требующих совершенствования», — сказал Ирек Файзуллин на заседании Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, уточнив, что имеются в виду как законодательные изменения, так и использование внутреннего потенциала отрасли. — В частности, необходимо повысить контроль за инвестоглашениями, также предусмотрено уточнение параметров лицензирования управляющих компаний. Будет усилена роль жилищных инспекторов».

Отдельно министр остановился на комплексе вопросов, связанных с капремонтом многоквартирных домов. По его мнению, требуется пересмотреть подходы к капремонту разных типов домов: «Не может дом с лифтом платить за капремонт столько же, сколько дом без лифта. Это уже разные подходы, и те регионы, которые пришли к таким решениям, находятся в более выигрышном положении».

В целом, вопросы обновления лифтового парка находятся на особом контроле. Как сообщил Ирек Файзуллин, «если говорить о лифтовой программе, по которой мы вместе с комитетами ГД, СФ и Минпромторгом несколько дней назад провели рабочее совещание, то в этой части сформирована «дорожная карта», которая внесена в правительство на подпись курирующих вице-премьеров».

Заменить нельзя оставить

Федеральные власти и отраслевые ведомства ищут оптимальные решения в деле обновления лифтового парка



Александр ВЫСОКИНСКИЙ, заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера: «Мероприятия по замене лифтового оборудования в жилых домах не должны носить чрезвычайный характер. Однако вопрос их финансирования пока остается нерешенным»

Он также заявил, что в 2023 году в стране поменяли почти 17 тыс. лифтов по программам реоператоров и еще тысячу по спецсчетам. В целом же, по оценке министерства, к 2026 году нужно заменить 78 тыс. лифтов.

Владивостока. Для работы оборудования в условиях отрицательных температур мы предлагаем нашим заказчикам тепловое оборудование собственного производства THERMOJET. Эти высокотехнологичные и эффективные решения успешно справляются с задачами обогрева инертных материалов и позволяют производить бетон зимой без ущерба для производительности установок».

Курс компании — крупные строительные объекты России. В их числе — реконструкция международного аэропорта в Казани, которую осуществляет АО «Новосибирск-автодор», специально для проекта приобретен быстромонтируемый бетонный завод ELKON Quick Master 135 производительностью до 120 м³.

Справочно

■ Фабрика ELKON производит быстромонтируемые, стационарные и мобильные бетонные заводы, бетоносмесители и другое сопутствующее оборудование с доставкой по всему миру.



Эксперты позитивно оценивают скорректированные планы по модернизации ЖКХ. Что касается планов, связанных конкретно с развитием лифтового хозяйства, то предполагается, что реализация «дорожной карты» позволит перейти на прямые закупки у производителей, установить систему контроля — от производства лифтов до их замены в определенный срок. В этих целях в рамках реализации «дорожной карты» необходимо будет навести порядок в лифтостроении и обеспечить условия для того, чтобы ведущие отечественные заводы имели технологические возможности по выпуску современных и качественных лифтов, оборудованных всеми необходимыми системами для безопасности и контроля движения.

Проекты МОЛОДЫХ

Студенты из Сибири победили в финале престижного конкурса

Владимир ЧЕРЕДНИК

На днях в Москве состоялся финал IX Международного студенческого конкурса архитектурно-строительных проектов SteelReal'24. Он прошел под эгидой Ассоциации развития стального строительства (АРСС) и при поддержке учредителей АРСС, крупнейшей мировых участников рынка по производству металла — Новоліпецкого металлургического комбината, Объединенной металлургической компании, Трубно-металлургической компании, компаний ЕВРАЗ и «Северсталь».

На участие в конкурсе поступило более 200 заявок от студентов, учащихся колледжей строительных специальностей и молодых специалистов, окончивших обучение не ранее 2021 года. Среди них — представители России, Белоруссии, Турции, стран Средней Азии. Работы оценивали специалисты АРСС, ЕВРАЗ, НЛМК-Инжиниринг, «СКАД СОФТ», «Эталона», творческого производственного объединения «Прайд», проектной мастерской ИТЕМ.

Как отметил генеральный директор АРСС Александр Данилов, каждый год задания разрабатывается совместно с учредителями Ассоциации с учетом запросов рынка. Поскольку сегодня актуальна тема модульного строительства и высок спрос на общественные объекты, то в этом году участниками проектировали здание общеобразовательной организации на 1 100 мест на стальном каркасе, в том числе с использованием модульных конструкций. Председа-



тель жюри, руководитель ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин проинформировал аудиторию о развитии нормативной базы применения передовых технологий и материалов. «В рамках мероприятий по расширению применения стали в строительстве ФАУ «ФЦС» в текущем году будет проведено 10 прикладных научных исследований, разработано и актуализировано 6 сводов правил», — отметил спикер, подчеркнув значимость развития нормативной базы для расширения области применения стали и дерева за счет современных композитных металлодеревянных конструкций.

Победителем стала команда Новосибирского архитектурно-строительного университета (Сибстрин) — Александра Нижегородова, Анна Гнатюк, Егор Луккин и Артур Нагель. «Серебро» досталось ребятам из Томского государственного строительного университета, а «бронза» — команде столичного МАРХИ. Финалистам вручили денежные призы из общего призового фонда конкурса: команда-победитель получила 200 тыс. рублей, за 2-е место — 160 тыс. и за 3-е место — 120 тыс. рублей. В этом году двух финалистов пригласит на стажировку ТПО «Прайд», а компания «СКАД СОФТ» подготовила для них призы — программы для расчета и проектирования стальных конструкций.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Записал Сергей ВЕРШИНИН



В целях оказания практической помощи саморегулируемым организациям (СРО) Научно-консультативная комиссия Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) изучила и обобщила работу СРО с судебными приставами и кредитными организациями в ходе исполнительных производств. Об итогах этой работы «Стройгазете» рассказала руководитель рабочей группы, начальник юридического отдела СРО СОЮЗ «Содружество строителей» (Самара) Людмила ПОСТНОВА.

«Начнем с того, что компенсационные фонды — важнейшая часть системы саморегулирования в строительстве. Поступления и списания денежных средств со специальных счетов банков, на которых размещены такие фонды, все чаще встречаются в практике саморегулируемых организаций и вызывают определенные вопросы.

Градостроительный кодекс РФ и специальный режим счета средств компенсационных фондов саморегулируемой организации определяют исчерпывающий перечень источников поступления средств и оснований для выплат. Законность операций четко контролируется Ростехнадзором и нацобъединением.

Изучив практику СРО, мы видим, что иногда судами выносятся решения о выплатах и средствах компенсационных фондов без упоминания, что это списание будет производиться со специального счета. На стадии исполнения такого судебного решения возникает правовая дилемма: де-факто выплату надо произвести из средств компенсационного фонда, но де-юре, исходя из вынесенного судебного решения без указания надлежащего источника выплаты, произвести такую выплату со специального счета проблематично: вопросы могут возникнуть как у банка, так и при проведении проверки — у Ростехнадзора.

Для предотвращения таких последствий саморегулируемым организациям рекомен-

Прозрачность и контроль

Научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ разъясняет методiku работы СРО с компенсационными фондами



дуются проследить за включением упоминаемого специального счета в качестве источника выплаты в текст судебного решения или за получением соответствующих письменных разъяснений от судебных приставов или банков в рамках исполнительного производства. У саморегулируемой организации есть три варианта получения такого документа: через заявление в арбитражный суд о разъяснении решения суда; через ходатайство к судебному приставу или банку о порядке списания денежных средств; через заявление в банк, где размещены средства компенсационного фонда, о добровольном перечислении средств по решению суда.

Отдельное внимание со стороны саморегулируемой организации требуется и тогда, когда происходит не списание средств компенсационного фонда, а их поступление, но не на специальный счет, а на расчетный счет СРО. Наиболее частым вариантом действий в этом случае является возврат денежных средств как ошибочно перечисленных. При этом важно, чтобы возврат осуществлялся на основании заявления плательщика о возврате. Учитывая определенный риск того, что плательщик, получив возврат, не внесет средства по верным реквизитам специального банковского счета СРО, эта организация на основании решения уполномоченного органа управления вправе

обратиться в банк с заявлением о перечислении полученных денежных средств компенсационного фонда с расчетного счета на специальный банковский счет.

Законодательство РФ позволяет активное участие СРО в исполнительном производстве, в связи с чем саморегулируемым организациям рекомендуется проявлять инициативу в процессе взаимодействия с судами, банками, судебными приставами и взыскателями (должниками). Такая активность поможет снизить риски непоступления денег компенсационного фонда на специальный банковский счет, обеспечить прозрачность и контроль за движением средств и соблюдением законодательства.

Научно-консультативная комиссия считает необходимым отметить особый правовой статус компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств как гаранта исполнения обязательств, следующих из публичного интереса. При этом должен соблюдаться и баланс интересов самой СРО и ее членов, поскольку взыскание денежных средств компенсационного фонда с расчетного счета может привести к дефициту бюджета саморегулируемой организации и фактически будет являться нецелевым использованием ее денежных средств.

По результатам исследования проблем Научно-консультативная комиссия подготовила методические рекомендации, которые позволят активно и безопасно участвовать в исполнительном производстве, связанном с выплатами из средств компенсационных фондов. Документ рассматривает риски, связанные с поступлениями и списаниями денежных средств в ходе исполнительного производства с различных счетов саморегулируемой организации. Методические рекомендации размещены на сайте НОСТРОЙ в разделе документов Научно-консультативной комиссии».

ОБРАЗОВАНИЕ

Александр РУСИНОВ

По инициативе Аппарата полпреда президента РФ в Сибирском федеральном округе среди саморегулируемых организаций проектировщиков СФО, руководителей проектных организаций и профильных вузов был проведен выборочный опрос, призванный выявить основные кадровые проблемы в отрасли и собрать предложения о возможных путях их преодоления. Работа выполнялась под руководством координатора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) в СФО Максима Федорченко. В настоящий момент полученные данные обобщены и проанализированы.

Первый вывод предсказуем и однозначен: в строительных и проектных организациях Сибири сохраняется острый дефицит специалистов-проектировщиков — о нехватке кадров заявили более половины опрошенных.

Рано говорить о престиже

Среди основных причин — низкий уровень зарплат в организациях и связанный с этим системный отток лучших кадров в проектные организации Москвы и Санкт-Петербурга, в крупные централизованные компании нефтегазового сектора и т. п.

При этом, как отмечает большинство респондентов, резервов для повышения зарплат нет в силу заниженной стоимости проектно-изыскательских работ, отсутствия возможности формирования долгосрочных планов (объемов) работ за счет частных инвестиций и случайного характера оформления контрактов по бюджетным объектам.

Отрицательно сказываются на кадровом потенциале недостаточное число выпускников и слабая подготовка в вузах, в свою очередь, обусловленные нехваткой профессорско-преподавательского состава и проблемами материально-технической базы строительных университетов, количество которых также сокращается. Многие из опрошенных называют существенным негативным фактором низкий престиж профессии проектировщика, дополнительно провоцирующий уход молодежи в более легкие и высокодоходные виды деятельности. В значительной мере утрачен институт преемственности опыта, наставничества. Взаимодействие проектных компаний с профильными учебными заведениями налажено далеко не везде — во многом по тем же причинам, которыми обусловлены низкие зарплаты проектировщиков.

Как показал опрос, одновременно целевые соглашения на прохождение обучения и последующее трудоустройство выпускников с проектными организациями практикует ограниченное число компаний — преимущественно те, специфика работы которых подразумевает наличие стабильного оплачиваемого заказа: связанные с проектированием дорог, сооружений энергетики, нефтегазодобычи, горнодобывающих объектов и т. д. Также руководители проектных компаний прогнозируют в дальнейшем дополнительное снижение кадрового потенциала отрасли за счет мобилизации людей на СВО.

Как показал опрос, одновременно целевые соглашения на прохождение обучения и последующее трудоустройство выпускников с проектными организациями практикует ограниченное число компаний — преимущественно те, специфика работы которых подразумевает наличие стабильного оплачиваемого заказа: связанные с проектированием дорог, сооружений энергетики, нефтегазодобычи, горнодобывающих объектов и т. д. Также руководители проектных компаний прогнозируют в дальнейшем дополнительное снижение кадрового потенциала отрасли за счет мобилизации людей на СВО.

Молодым — государственную поддержку

В целях увеличения числа выпускников профильных вузов и «закрепления» молодых специалистов в организациях деловым сообществом проектировщиков предлагается увеличить количество бюджетных мест в технических вузах, восстановить практику направления молодых специалистов после учебы на работу в конкретные предприятия и организации, возродить на предприятиях институт наставничества.

В ожидании лучшей доли

Для системного преодоления нарастающего кадрового дефицита сибиряки сформулировали ряд предложений.

В частности, предлагается повысить сметную стоимость проектирования, добившись увеличения доли проектных работ в общей сметной стоимости, чтобы «проектно-изыскательская часть» составляла, как это принято в технически развитых странах, 10-15% от цены строительства (сейчас в России 0,5-1%). Полезно было бы при определении начальной цены контракта применять расчет сметной стоимости проектно-изыскательских работ вместо запросов стоимостных предложений, как это делается заказчиками сейчас. Проектировщики вздохнут свободнее, если им будут выплачивать авансы за проектные работы, выполняемые по договорам государственного заказа, с возможно-

Кадры ищут, где лучше

Сибирские проектировщики рассказали о причинах дефицита специалистов



стью поэтапного «закрытия» выполненных объемов. Пока заказчики отказываются от выделения этапов в общем объеме работ без заключения экспертизы. Между тем, как отмечают профессионалы рынка, срок разработки проектной документации может достигать полутора лет, и необходимость работать в течение всего этого времени без авансов, за счет собственных оборотных средств ставит проектные организации в непростые экономические условия, в рамках которых сложно говорить о достойных зарплатах сотрудников.

Еще одно предложение для финансового оздоровления проектной деятельности — попробовать уменьшить себестоимость проектно-сметной документации за счет более широкого использования типовых проектных решений и расширения доступа к банкам готовых проектов, общего развития института типового проектирования с учетом мировой практики.

Молодым — государственную поддержку

В целях увеличения числа выпускников профильных вузов и «закрепления» молодых специалистов в организациях деловым сообществом проектировщиков предлагается увеличить количество бюджетных мест в технических вузах, восстановить практику направления молодых специалистов после учебы на работу в конкретные предприятия и организации, возродить на предприятиях институт наставничества.

Также нужно организовать поддержку выпускников, чтобы они получали рабочие места по специальности сразу после обучения (сегодня им часто трудно найти первую работу из-за отсутствия опыта), при подготовке специалистов-проектировщиков во время отводить практическим занятиям на строительных объектах.

Полезно было бы разработать программы субсидирования заработной платы молодым проектировщикам, предоставления им налоговых и социальных льгот. Значительная часть опрошенных считает необходимым обеспечить целевое трудоустройство с государственной поддержкой молодых специалистов на федеральном уровне (по аналогии, например, с IT-ипотекой). Сыграют позитивную роль бюджетное финансирование и

приоритетное предоставление заказов предприятиям, которые активно реализуют программы наставничества. Систематизировать работу на тактическом уровне поможет формирование реестра вакансий для молодых специалистов и перечня предприятий для прохождения практики, а в глобальном масштабе — принятие государственной программы развития инженерно-технических кадров в строительной сфере.

Целевой заказ, образовательные стандарты

Для повышения качества подготовки выпускников, актуализации приобретаемых ими компетенций предлагается на базе профильных вузов организовать узкоспециализированное обучение инженеров-проектировщиков. Особый акцент при подготовке кадров целесообразно сделать на студентах, проявляющих повышенные способности и интерес к профессии.

Также проектировщики-практики настоятельно рекомендуют обеспечить обучение молодежи на новых программных продуктах, параллельно в нескольких программах проектирования. Помимо этого, нужно добавить актуальные направления подготовки в вузах (в частности, по технологиям информационного моделирования), создать новые профили подготовки для студентов-проектировщиков.

Обоснованным в свете общей задачи

выглядит также предложение увеличить зарплату профессорско-преподавательскому составу. Повышению качества подготовки студентов поспособствовала бы региональная поддержка перспективной молодежи в целях сокращения оттока талантливых абитуриентов (здесь возможна поддержка «высокотехнологичных» на стадии поступления в профильные вузы посредством дополнительных стипендий или грантов, предоставления соцпакетов, общежитий, помощи в аренде жилья и т. д.). Представители вузов убеждены в необходимости сформировать целевой заказ на повышение квалификации и переподготовку специалистов, увеличить контрольные цифры приема по программам специалитета, магистратуры, аспирантуры в рамках укрупненной группы специальностей, направленной подготовки. Кроме того, предлагается пересмотреть федеральный государственный

образовательный стандарт и вернуть заочное обучение в рамках УГСН 08.00.00 (это добавит сотни выпускников). Отмечая недостаточный уровень подготовки школьников по техническим дисциплинам, специалисты предлагают ввести в ЕГЭ обязательные части по математике и физике, а для повышения привлекательности сдачи ЕГЭ по профильной математике и физике увеличить финансирование «инженерных» классов в общеобразовательных школах.

Расширить реестр

Руководителями проектных компаний обозначена важность вопроса расширения перечня специальностей, наличие подготовки по которым является достаточным для включения работника в Национальный реестр специалистов. В частности, предлагается добавить в него специальности, связанные с автоматизацией технологических процессов и производств. Также предложено внести изменения в перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства (сфера высшего образования) — например, привравить специальность «Электронные вычислительные машины» (инженер-системотехник) к группе специальностей «Электронные приборы и устройства» (код 210105). В настоящее время НОПИЗ ведет активное взаимодействие по этому вопросу с Министерством строительства и ЖКХ РФ.

Для повышения престижа и стимулирования интереса к профессии, обеспечения ранней профориентации представителями профессионального сообщества предложено, начиная с 8 класса, проводить профориентационные мероприятия в школах и по итогу ЕГЭ заключать целевые соглашения; привлекать будущих молодых специалистов через экскурсионные программы, например, «Промышленный туризм», показывая опыт передовых архитектурно-проектных мастерских. Следует систематически участвовать в днях открытых дверей в вузах, в ярмарках вакансий, активнее продвигать нужную профориентацию через социальные сети.

Многие респонденты отметили необходимость расширить практику конкурсов профессионального мастерства, мастер-классов, лекций ведущих инженеров, архитекторов и проектировщиков.

19 июня 2024 Москва

Отраслевая конференция

Правовая защита строительного бизнеса

Практикующие юристы, представители бизнеса и ФНС обсудят важные аспекты правовой защиты строительного бизнеса

при поддержке

100 лет Строительная газета

ceo@partisans.agency

Крым Билд 2024

Строительно-интерьерная выставка

26-28 июня

Симферополь

+7 978 677 62 77

info@crimea-build.ru

crimea-build.ru

МАТЕРИАЛЫ

Грани карельского гранита

В Петрозаводске состоялся Международный форум-выставка отрасли природного камня



СЕРГЕЙ КИРИЧЕНКО

Владимир ТЕН

Мероприятие прошло в третий раз и за это время зарекомендовало себя как масштабный форум и крупная выставка природного камня, в которой участвуют специалисты по работе с материалом во всех сферах его применения.

Моменты программы

Организаторы форума, который проводился при поддержке правительства Карелии и Минстроя России, мудро решили не ограничивать себя каким-то одним направлением — скажем, добычей и обработкой природного камня, и сделать его площадкой для взаимодействия производителей камня, используемой для его добычи и обработки техники, поставщиков и потребителей.

Большой популярностью у посетителей пользовался открытый на одном из пространств форума «Театр камня» — выставка дизайнерских и архитектурных решений, где были представлены предметы интерьера, формы и картины, интересные архитектурные решения, современная авторская скульптура в сочетании с оригинальными приемами использования камня в интерьере.

Впрочем, «Карелфорум-2024» — это в первую очередь деловое мероприятие. Поэтому одним из его важнейших событий стало подписание соглашения о создании совместного производства буровых установок для замещения горнодобывающего оборудования западного производства на рынках России и КНР. Помимо китайцев в форуме приняли участие представители Армении, Белоруссии, Ирана, Испании, Италии, Казахстана, Турции, Узбекистана.

На открытии мероприятия глава Республики Карелия Артур Парфенчиков сказал: «Карелия не случайно стала площадкой для проведения форума. Сфера добычи и обработки природного камня играет значительную роль в экономике региона. Республиканская продукция камнеобработки востребована и используется при облицовке зданий, создании декоративных изделий, в домашнем интерьере, а также в ритуальной сфере».

«Карелфорум-2024», по его словам, нацелен на расширение партнерства в самых различных областях камнеобработки. Это не только удовлетворение запросов бизнеса, работающего с камнем, но и возможность для простых граждан, интересующихся эстетикой камня, реализовать свои личные проекты.

Китайский проект и другие

Артур Парфенчиков отметил, что подписанное соглашение по реализации проекта совместного производства высокопроизводи-

Справочно

■ Всего в России производится более 100 тыс. кубометров гранита. Масштабная добыча гранита в стране началась примерно во второй половине XVIII века, и связано это было со строительством Санкт-Петербурга, условия которого требовали найти подходящий материал для фундаментов и наружной отделки, для строительства мостов и набережных. Поэтому и стали разрабатывать карьеры на побережье Финского залива близ Выборга. В XIX веке с развитием градостроительства и промышленности добыча гранита росла, но наибольших масштабов она достигла в СССР. С 20-х годов прошлого века началась активная добыча гранита на Урале. Этот природный камень использовался для строительства знаковых сооружений, таких как Беломорско-Балтийский канал, Мавзолей В. И. Ленина, ВДНХ, Московский метрополитен, а также административных и общественных зданий, площадей, парков, скверов и монументов в городах Советского Союза.

тельных буровых машин между карельской компанией «К-Диамант» и китайской ChisоMachine Technology Co., Ltd. очень важно. «Это направление импортозамещения. Мы вместе с китайскими партнерами создаем собственное производство оборудования, которое является основным в добыче камня. Это предрешительное бурение. Очень важно, что это соглашение основывается не на каких-то перспективах, а уже в 3D-технологиях зафиксирован образец этой техники, созданной трудами наших производителей, китайских партнеров», — подчеркнул глава республики. Модель буровой установки, над которой трудились карельские и китайские специалисты, показали в деле во время «Карелфорума-2024». Установка может бурить скважины диаметром 24-25 мм в условиях бездорожья. Она компактна, уникальные технологии позволяют оператору выполнять буквально ювелирную работу, адаптируясь к разным покрытиям и условиям. Такая установка не уступает европейским аналогам, что важно в условиях импортозамещения. Кроме того, она выгоднее не только по цене, но и по гарантийному обслуживанию.

Отметим, что в настоящее время в Карелии реализуется более 10 инвестиционных проектов, направленных на создание производств по переработке минерального сырья. Общий объем инвестиций по проектам составит порядка 595 млн рублей.

Принявший участие в форуме заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко подчеркнул важность для страны камнеобрабатывающей промышленности и, в частности, карельского камня, широко воз-

меняемого в строительной отрасли при изготовлении бетона, при замещении грунта, при подготовке полотна для автомобильных дорог, а также, чем особенно славится Карелия, при декоративной отделке зданий и сооружений. «Никакими искусственными материалами его заменить не получится. В фасадных конструкциях используется камень толщиной 2 см, на выставке мы увидели продукцию толщиной в 0,8 см — это снижает нагрузку на конструкцию в два раза, уменьшает стоимость и расширяет область применения натурального камня. Вопрос совершенствования обработки камня — очень перспективное направление, влияющее на развитие наших технологий и импортозамещение оборудования», — отметил замминистра.

На выставке на площади более 15 тыс. кв. метров были также представлены оборудование и инструмент для горнопромышленного комплекса, готовая продукция камнеобрабатывающих предприятий. Среди экспонатов — более 140 компаний со всей России и стран зарубежья.

География камня

Карелия не является лидером в производстве и поставках гранита, но именно карельский камень обладает свойствами, выделяющими его среди других гранитов России, и считается лучшим натуральным камнем. Для этого он обладает внушительным набором характеристик. Карельский гранит по плотности (2 900-3 100 кг/м³) значительно превосходит граниты Урала, Китая и Казахстана (2 500-2 600 кг/м³), как и по прочности (120-270 МПа против 80-160 МПа) и водопоглощению (0,02-0,25% против 0,2-0,6%). Кроме того, его отличает стойкость к перепаду температур и химическому воздействию, которая как минимум вдвое превышает те же характеристики камня с Урала и Китая.

Вот неполный список месторождений, где добывают лучший природный камень России:

- Сюсюянсаари — месторождение на одноименном полуострове в Карелии. Здесь гранит обладает различными оттенками красного цвета с пепельными разводами или полосами.
- Андреевский — светлый бежевый или кремовый с серым оттенком — добывается в Беломорском районе Карелии.
- В карьерах Калтуваара добывается гранит с необычным узором в виде выраженных областей красного цвета и темно-серых прожилок.
- На карьере Летнереченский берут гранит красных тонов: от пепельно-розового до насыщенного бордового с темно-серыми, голубыми и зелеными разводами и вкраплениями.
- В Пудожском районе Карелии разрабатывается коричнево-красный с разводами гранит светло-красного и темно-серого цветов.

Особенности карельского камня позволяют использовать его в любых средах и климате. В отличие от гранита из других местностей он очень долго не теряет привлекательного вида, не подвержен появлению ржавчины, белого налета, плесени и эрозии, будучи более плотным и прочным.

Уникальная Шокша

Недавно появилась информация о том, что в 60 километрах от Петрозаводска, близ села Шокша воз-

обновляется добыча уникального малинового кварцита — такого камня в промышленных объемах больше нет нигде в мире.

Малиновый кварцит — плотный минерал очень редкого малинового оттенка. Он состоит из спрессованных и сцементированных зерен кварца, который сам по себе является очень прочным минералом. Камень из Шокши отличается высочайшей прочностью и низкой теплопроводностью, при этом не вступает в реакцию с химическими веществами и не меняет своего цвета и узора под воздействием ультрафиолета (проще говоря, не выцветает на солнце). А уникальный цвет этому камню, называемому еще «камнем правителей», придает окислы и гидрокислы железа. Его высоко ценят во всем мире и используют в авторской отделке интерьеров, фасадов и в ландшафтном искусстве.

Открыли шокшинский кварцит в XVIII веке — и слава его обрела мировой масштаб, насколько это было возможно в те времена. Он был использован при возведении Казанского кафедрального собора в Санкт-Петербурге. В середине XIX века для изготовления саркофага Наполеона Бонапарта из Парижа требовался около полусотни блоков шокшинского камня. Позже этот природный материал был использован при строительстве Мавзолея Ленина — из карельского кварцита изготовили входные тумбы, облицовочные плиты и буквы «ЛЕНИН».

Шокшинское месторождение имеет сложную судьбу. Многие годы правыми на месторождение уникального малинового кварцита владела швейцарская компания Holcim, в 2022 году вынужденная уйти с российского рынка.

И вот теперь в Министерстве промышленности и торговли Республики Карелия анонсировали перезапуск карьера в Шокше, в который будет инвестировано около 1 млрд рублей.

Впрочем, нелегкая судьба преследует это месторождение. Дело в том, что прежде карьер разрабатывали с помощью взрывчатых. А внутренние колебания, особенно в очень плотной породе, разрушали кварцит, и считалось, что немалая его часть теперь существует в виде некрупных обломков, которые, по мнению специалистов, мало пригодны для промышленной выработки и использования.



СЕРГЕЙ КИРИЧЕНКО

МАТЕРИАЛЫ



Кемь взяли!

Один из ведущих предпринимателей Карелии рассказал о нюансах камнеобработки и буднях отрасли



СЕРГЕЙ КИРИЧЕНКО

Владимир ТЕН

Дмитрий Фабрикантов — известный предприниматель, занимающийся возрождением камнеобрабатывающей отрасли Карелии, — крепкий молодой мужчина в элегантном костюме, не выходящем из моды. Кроме того, сейчас Дмитрий ФАБРИКАНТОВ — руководитель Ассоциации камнеобработчиков Карелии. Он пообщался со «Стройгазетой» в одном из цехов технопарка Южной промзоны Петрозаводска.

Дмитрий Петрович, какое место в республике занимает ваше предприятие?

Такого рейтинга нет, и места у нас не разыгрываются, но я знаю, что наше предприятие, входящее в холдинг «Петрагранит», платит налоги, которых хватило бы на то, чтобы закрыть бюджет города Кемь (население — около 10 тыс. человек). Фактический оборот предприятия на нынешний год — около 700 млн рублей.

Санкции, уход западных компаний сильно сказались на камнеобработке и на ваших предприятиях в целом?

До 2022 года были очень плотные связи с итальянскими производителями оборудования для камнеобработки — у нас до 50% такого оборудования именно из Италии. Сейчас мы испытываем большие сложности с поставкой оборудования, даже деталей, которые должны поставляться по гарантии, мы порой ждем месяцами. А ведь это оборудование очень дорогое: у нас есть станки стоимостью до миллиона долларов. Вот один такой, уже установленный и отлаженный, был более двух с половиной месяцев в простое.

Итальянцы выдумывают различные причины для того, чтобы оттянуть время запуска станка, хотя они могут, не присылая своих представителей, запустить станок прямо из Италии. Впрочем, в последнее время они смягчили свое отношение — все оборудование работает, но все равно у нас есть определенные трудности в диалоге с ними. Поэтому мы ищем возможности по импортозамещению.

Почему карельский камень так высоко ценится на рынке?

В силу своей долговечности. Ничего вечного на свете нет. Но давайте посмотрим на Мавзолей Ленина, на Красную площадь в Москве — она именно нашим камнем вымощена, как и мостовые на Новом Арбате. Там же миллионы людей проходят в год! Нашему камню на Красной площади скоро сто лет, а он как новый.

Кстати

■ В России около 180 блочных карьеров, продукцию которых можно использовать для камнеобработки. Из них примерно 140 месторождений находятся в Карелии или на границе с ней. Для республики гранит стал «карельской нефтью», сейчас там более 150 действующих производств камнеобработки.

Карельский камень отличается от гранита из других мест. По своим физико-механическим характеристикам — прочности, износостойкости, морозостойкости, цвету и рисунку — наш камень уникален!

И уральский камень не может с ним сравниться?

Уральский гранит по своим показателям и характеристикам заметно ниже карельского. Но дешевле по себестоимости, здесь мы с ними не можем конкурировать. И у них очень большие объемы поставок.

Каковы сферы применения карельского гранита?

Плиты мощения, облицовочные плиты, ритуальная продукция — при полировке

наш камень приобретает чаще черный цвет, этим вызвана его популярность в этой сфере. На Урале про свой гранит говорят: «У нас пятьдесят оттенков серого». Там действительно преобладают эти оттенки, у нас же цветовая гамма просто огромна — от черного до белого. Несколько наших предприятий получили лицензии на добычу и поставку белого гранита. Это очень красивый камень, в нем есть небольшие вкрапления других минералов, например, граната, но таких включений мало, и они никак не портят внешний вид.

Есть известный документальный сериал «Люди камня», в котором рассказывается о добыче и обработке знаменитого каррарского мрамора в Италии — там догитчики просто режут на части огромную гору. У нас камнедобыча выглядит так же. Цветные граниты добывают подобным способом. Есть карьеры, где добыча ведется взрывным способом, но это скорее исключение. Поэтому при «склонности» габриодиабаза к трещиноватости лучше применять пиление.

Наблюдается большой интерес к карельскому камню со стороны Китая. Чем это вызвано?

Справочно

■ Компания, возглавляемая Дмитрием Фабрикантовым, реализовала большой производственный проект — технопарк по камнеобработке на территории Южной промзоны. Из 700 млн рублей инвестиций 400 млн рублей — субсидии бюджета республики и федеральные средства. 300 млн — собственные средства участников технопарка.

В поездках по Китаю я заметил, что они свои месторождения не очень активно разрабатывают. Есть даже отдельные территории, закрытые для добычи камня. Но у них создано множество гигантских хабов, куда доставляются каменные блоки со всего мира.

Что касается интереса к Карелии, у них, конечно, имеются собственные месторождения гранита, но камня, сравнимого по качеству с карельским, у них очень мало. Так что этот интерес китайцев надо использовать. Вот на «Карелфоруме-2024» подписали соглашение о производстве в Карелии оборудования для буровых работ.

А то итальянское оборудование, о котором мы говорили, уникально или в мире существуют-таки аналоги?

Вся эта техника не может считаться уникальной. Камнедобыча и камнеобработка ведутся по всему миру сотни лет, и соответственно, во всемирно появляются и совершенствуются оборудование для этого. Просто мы при выборе такого оборудования старались найти самое эффективное и надежное. Те же китайцы производят хорошее оборудование. У нас в технопарке прекрасно работает целое предприятие, оснащенное китайской техникой. Но в свое время мы, выбирая по соотношению «цена-качество», остановились именно на итальянском оборудовании.

Однако не следует зацикливаться на иностранных производителях. Процесс импортозамещения идет — и это очень хорошо, потому что речь в данном случае как о безопасности государства, так и о благополучии отечественного бизнеса.

Любой бизнес стремится к расширению. База камнедобычи в Карелии достаточна для этого или вы будете стремиться к экспансии в другие регионы?

Я патриот России, но и патриот родной Карелии. И какие бы у нас здесь сложности ни возникали, развиваться я намерен только здесь. Это не окончательное решение, конечно, но экспансия в другие регионы не планирую. А что касается сырьевой базы, то карельского камня хватит и на мой век, и моим детям и внукам.

Подписку на электронную/печатную версию издания Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону +7 (495) 987-31-49

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы
Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:
 ■ П2012 – на полгода
 ■ П3475 – на год

Для предприятий и организаций:
 ■ П2011 – на полгода
 ■ П3476 – на год

ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

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

На сегодня восстановлено:
в ДНР **410** школ и **308** детских садов

в ЛНР **240** общеобразовательных и **139** дошкольных учреждений

в Запорожской и Херсонской областях
78 школ и **35** детских садов



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: «Влияние развития рынка строительной техники на отрасль в условиях импортозамещения» — круглый стол «Стройгазеты» в рамках выставки СТТ Expo

Благоустройство на краю земли

Вторая молодость самого северного города Курил

Сергей НОСОВ

Северо-Курильск, расположенный на самом северном острове Курильской гряды Парамушире, вызывает особый интерес. За прошлый год число туристов, приехавших на Сахалин и Курилы, составило, по официальным данным, около 500 тыс. человек — почти на 30% больше, чем годом ранее.

Все более популярным становится и остров Парамушир: количество путешественников, прибывающих в Северо-Курильск, за последние годы возросло многократно: когда-то сюда приезжало до 200 человек в год, а летом 2023 года здесь побывало около 7 тыс. приезжих. Такое массовое паломничество на край земли объясняется несколькими причинами: это и растущий интерес к внутреннему туризму, которому уже тесно в привычных местах, и красота дальневосточной природы, и развитие транспортных связей.

С осени 2023 года Парамушир принимает прямые авиарейсы из Петропавловска-Камчатского: Ан-28 может перевозить до 16 пассажиров. А в планах, после модернизации ВПП, — запуск рейса Южно-Сахалинск — Северо-Курильск. Но пока чаще на остров туристы попадают на вертолете или водным транспортом.

Тянет людей на остров и история. Парамушир вошел в состав СССР по итогам Второй мировой войны. В ноябре 1952 года Северо-Курильск был почти полностью разрушен цунами. По официальным данным, погибли 2 336 человек, по неофициальным — почти вдвое больше. После разрушения город был отстроен в километре от моря. На берегу же до сих пор можно найти обломки старых кораблей, разбитых мощной волной, — эти артефакты привлекают туристов.

Сегодня в городе постоянно проживает около 2,5 тыс. человек. Они как и прежде занимаются рыбной ловлей: рыбоперерабатывающий завод «Алаид» — градообразующее предприятие Северо-Курильска.

За последние годы город получил еще один импульс к развитию, став победителем Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды (для малых городов и исторических поселений), который проводится Минстроем РФ в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Сейчас Северо-Курильск начинает работу над обустройством набережной. Стоимость проекта — 233 млн рублей, из них грант составил 100 млн, остальное — поддержка бюджета Сахалинской области.

В связи с растущим потоком туристов в городе есть потребность в местах размещения. Чтобы не упустить клиентов, на Парамушире в самом центре Северо-Курильска идет строительство современного отеля «Эбеко» — гостиница названа в честь одноименного



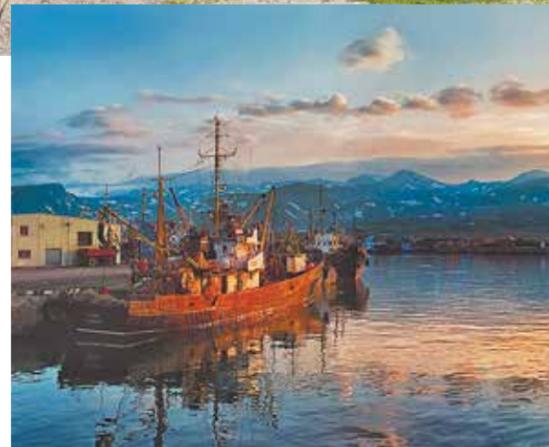
вулкана, находящегося на Парамушире. Трехзвездочный «Эбеко» сможет принимать до 20 тыс. туристов в год, в нем будут 127 номеров, ресторан, кафе, конференц-зал, SPA-комплекс. Откроется гостиница в июне 2025 года. Рядом — вертолетная площадка: на Ми-8 можно за два часа добраться до Петропавловска-Камчатского (расстояние — 300 км). Появление отеля станет новым шагом в развитии экономики Северо-Курильска и в целом островов гряды с точки зрения как обеспечения новых рабочих мест, так и роста туристической привлекательности.

Эти же задачи выполнит и туристическая деревня в бухте Шелехова на Парамушире, которая заработает здесь в обозримом будущем: прилетающие на остров туристы смогут расположиться в домиках глэмпинга — индивидуального или семейного размещения.

Местных жителей тоже не забывают. В Северо-Курильске идет масштабная и системная работа по строительству новых домов и переселению жителей из ветхого жилья. Сахалинская область раньше других субъектов России завершила программу расселения аварийного жилфонда, которая должна была реализоваться в 2019-2025 годах, и одной из первых приступила к реализации новой, запущенной в 2021 году. В рамках программы должны расселить более 700 тыс. квадратных метров жилья, где проживают более 33 тыс. человек. Завершить ее планируется в конце 2026-го.

Сейчас на Парамушире строится нескольких новых домов взамен ветхих. Рядом с жилой зоной возводится защитная стена от возможного селя. Жилищный вопрос для тех, кто приезжает на Курильские острова работать, решается в том числе и за счет госсубсидий: сотрудники местных организаций могут получить компенсацию расходов на аренду жилья.

Обновляется и инфраструктура. В 2018 году было сдано в эксплуатацию здание нового детского сада с бассейном, который посещают 115 детей в возрасте от 1,5 лет. Еще один пример — новый спортивно-оздоровительный комплекс, тоже с бассейном, с современным тренажерным залом и залами для различных видов



спорта, оснащенный на самом современном уровне, — он пользуется большим спросом местных жителей.

Впереди новые серьезные цели. В Северо-Курильске идет строительство больницы и школы на 280 мест. «Прежнее здание пришло в негодность, пока школу разместили на других площадях, дети учатся в две смены», — отмечает вице-мэр Северо-Курильска Ольга Мокрушина. Но уже в декабре детей примет новая школа. Что касается больницы, то старый корпус работает с 1989 года, а новое здание сможет обеспечить работу медицинского учреждения в комфортных условиях с учетом всех современных требований.

Есть и планы, и пожелания. Например, сейчас в городе нет кинотеатра, кроме того, требует обновления и дом культуры: здание было возведено в 1979 году и уже морально устарело. Есть намерение построить здесь новый мультифункциональный культурный центр. Но пока работает действующий ДК — в нем есть вокальные, инструментальные, танцевальные и другие студии и кружки для детей и взрослых.

Жизнь Северо-Курильска — хороший пример того, как и федеральные, и местные власти энергично направляют усилия и средства на подъем Курильских островов. Активное строительство на Парамушире даст этой территории новый импульс для развития.

