



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№16 (10545) 26 апреля 2019

Небархатный сезон

Минстрой и Минэнерго
подвели итоги работы
электроэнергетики и ЖКХ
в зимний период

Алексей ЩЕГЛОВ

На минувшей неделе в Москве прошло Всероссийское совещание «Об итогах прохождения субъектами электроэнергетики и объектами ЖКХ отопительного сезона 2018-2019 годов». В нем приняли участие около 400 представителей регионов, ресурсоснабжающих и генерирующих организаций, непосредственно отвечающих за жизнеобеспечение городов и целых субъектов федерации. Председательствовали на совещании главы Минстроя и Минэнерго Владимир Якушев и Александр Новак.

Министр энергетики отметил, что, хотя отопительный зимний сезон (ОЗП) еще не завершен, уже можно сказать, что энергосистема прошла максимумы нагрузок в штатном режиме. «Была обеспечена надежная работа электростанций и сетевого комплекса, сохранялся необходимый резерв генерирующих мощностей и пропускной способности линий электропередачи, не было зафиксировано технологических нарушений со значительными последствиями», — сказал Александр Новак.

Владимир Якушев также выразил мнение, что коммунальная система в целом достойно выдерживает текущий отопительный период. И это, в первую очередь, заслуга регионов и предприятий отрасли, которые учли сложности прошлых лет и хорошо подготовились к зиме. Среди регионов, переживших холода с наименьшими проблемами, глава Минстроя назвал Белгородскую, Ивановскую, Новосибирскую области и Краснодарский край. В этих субъектах отмечается снижение числа инцидентов и аварий. Впрочем, не обошлось без нештатных ситуаций. Так, серьезная авария на сетях теплоснабжения произошла в Самарской области, но благодаря слаженным действиям всех оперативных служб удалось не допустить заморозки системы.

Окончание на с. 13

ISSN 0491-1660



19016 >



91770491166776

Критерии истины

Какую часть жилых проектов можно
будет достроить по старым правилам?



Сергей НИКОЛАЕВ

Правительство РФ своим постановлением утвердило критерии для проектов, которые можно будет достроить после 1 июля по старой схеме привлечения средств. Соответственно, эти проекты не должны в обязательном порядке переводиться на схему работы через счета эскроу и проектное финансирование. Подробное обсуждение документа состоя-

Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИИ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Важным элементом новой, безопасной для граждан системы покупки новостроек станет единая информационная система жилищного строительства, в которой в электронном виде все заинтересованные лица смогут увидеть каждое разрешение на строительство, каждый дом и этапы его строительства, а также информацию про застройщиков»

лось в ходе совещания в Доме правительства, которое провел премьер-министр России Дмитрий Медведев.

На мероприятии глава правительства напомнил, что с 1 июля 2019 года начинается переход на новый механизм финансирова-

ния жилищного строительства, который призван исключить появление в стране новых обманутых дольщиков. Данный механизм предполагает хранение средств граждан в банках на специальных счетах эскроу вплоть до ввода объектов в строй. Строительство же застройщики будут вести за счет банковских кредитов или собственных средств.

Вместе с тем, важно, чтобы новые правила не помешали завершить текущие стройки, поэтому правительство решило сделать определенные исключения из новых правил для проектов, которые будут соответствовать специальным критериям. Прежде всего, речь идет об объектах, строительная готовность которых составляет не менее 30% и в которых уже продано по ДДУ не менее 10% жилых и нежилых помещений в строящемся доме.

Отдельный показатель готовности установлен для проектов комплексного освоения территорий (КОТ) — не менее 15%. Такой же «порог готовности» (15%) применяется, если у застройщика в рамках градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) есть обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры перед муниципальной властью или если он взял на себя обязательства по сносу ветхого и аварийного жилья.

Окончание на с. 2

С хорошим настроем

Представители саморегулируемых организаций
избрали нового президента НОСТРОЙ

Андрей МОСКАЛЕНКО

В Москве прошел XVII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства, участие в котором приняли 297 делегатов из всех уголков страны (209 из них — с правом решающего голоса и 88 — с совещательным). Представители региональных СРО подвели итоги работы Национального объединения строите-

лей (НОСТРОЙ) в 2018 году и выбрали нового президента ассоциации. В работе съезда приняли участие вице-премьер РФ, курирующий стройотрасль, — Виталий Мутко и глава Минстроя России Владимир Якушев.

Открывая мероприятие, заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко напомнил о значении и результатах реформы системы саморегулирования. «На сегодняшний

день строительная отрасль — единственная производственная сфера, где работает институт саморегулирования, — отметил вице-премьер. — Чтобы сделать его более эффективным, был введен региональный принцип формирования СРО, расширены их функции, внедрены дополнительные инструменты контроля строителей, усилены требования к формированию и размещению средств компенсационных фондов». По словам Виталия Мутко, саморегулирование полностью обновилось и теперь может полноценно функционировать в интересах строителей. Вице-премьер, к примеру, сообщил, что

благодаря своевременным принятым мерам по обеспечению сохранности компфондов их размеры уже практически восстановлены до прежних объемов и составляют сейчас почти 90 млрд рублей. «К этим деньгам теперь нужно относиться бережно, — подчеркнул он. — Сейчас много разных подходов, предложений, все хотят их куда-то направить. Кто-то предлагает направить их обманутым дольщикам. Но мы исходим из логики, что эти деньги принадлежат строителям и должны направляться на те цели, на которые они собирались».

Окончание на с. 6-7

НОВОСТИ

Не все так страшно?

Застройщики и власти поговорили о будущем

Оксана САМБОРСКАЯ

Как будем строить после 1 июля — даты введения новых правил финансирования жилищного строительства? Об этом говорили участники состоявшейся в Москве конференции ИД «Коммерсантъ» «Апрельские тезисы рынка недвижимости 2019». Общее настроение чиновников, экспертов и застройщиков можно резюмировать следующим образом: все не так страшно, как казалось еще несколько месяцев назад.

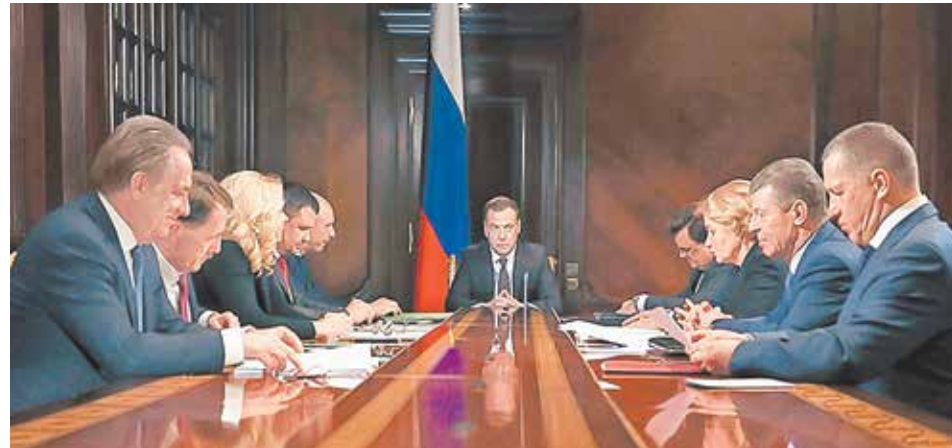
Как рассказал заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров, к настоящему моменту все московские застройщики подали заявки в аккредитованные банки на оформление эскроу-счетов и переход на новую систему финансирования в связи с изменением в долевом законодательстве. Кроме того, чиновник отметил, что около 60% проектов, которые сегодня возводятся в Москве в рамках выданных разрешений на строительство, после 1 июля 2019 года, скорее всего, будут достраиваться и реализовываться по «старой схеме». Около 30% проектов, которые сегодня возводятся в рамках выданных разрешений на строительство, после 1 июля 2019 года будут реализовываться через эскроу-счета. У оставшихся 10% проектов пограничная ситуация, но есть основание полагать, что к моменту вступления в силу новых правил строители доведут строительную готовность объектов до уровня, который позволит работать по старой схеме.

60% объектов в Москве будет достраиваться по старым правилам

Не теряют оптимизма и застройщики. Они собираются развивать новые проекты. Как рассказал заместитель генерального директора компании «ЛСР» Иван Романов, компания рассматривает дополнительные земельные участки под новые объекты в Москве. Иван Романов отметил, что за последние несколько лет земельный рынок Москвы изменился. «Сейчас к нам нередко приходят собственники небольших земельных участков и предлагают реализовать на них тот или иной проект, — рассказал представитель ЛСР. — И несмотря на то, что нам более интересны проекты комплексного освоения территорий, мы с интересом рассматриваем и небольшие площадки».

В целом, как показывается статистика, положение на столичном рынке жилой недвижимости неплохое. Как рассказала заместитель руководителя управления Росреестра по Москве Мария Макарова, число договоров долевого участия (ДДУ) в январе-марте 2019 года увеличилось в два раза по сравнению с тем же периодом 2018 года и превысило 25 тыс. «Кроме того, в I квартале 2019 года увеличилось число заключенных ДДУ с привлечением кредитных средств — в сравнении с январем-мартом прошлого года рост составил 26% — сообщила Макарова. — Думаем, что во II квартале 2019 г. сохранится положительная динамика».

Критерии истины



На совещании председателя правительства РФ Дмитрия Медведева с вице-премьерами

с.1 Готовность в 6% допускается для проектов, которые ранее были признаны проблемными, но в настоящее время достраиваются надежным застройщиком.

Особый критерий был разработан для так называемых системообразующих застройщиков. Девелопер может быть отнесен к этой категории решением правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции при соответствии ряда условий, подготовленных Минстроем России. Общая площадь строящихся многоквартирных домов, согласно выданным разрешениям на строительство, должна составлять не менее 4 млн кв. м, а возводить жилье нужно не менее чем в четырех субъектах. Строительным компаниям, попадающим под эти критерии, будет предоставлено право достроить свои проекты по старым правилам, при этом их готовность должна составлять не менее 6%.

Как отметил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, критерии разрабатывались совместно с субъектами РФ и застройщиками. «Документ очень сложный по своему наполнению — мы провели огромное количество совещаний и встреч, чтобы постараться учесть мнение и разработать

Кроме того

■ Степень готовности жилищных проектов будет определяться по формуле: сумма степени готовности, рассчитанной, исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, и степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, поделенная на два.

коэффициенты, максимально удобные для всех, — сказал министр. — Считаю, что показатели стройготовности оптимальны для игроков рынка и могут гарантировать завершение их проектов в срок».

«Постановление также дает возможность субъектам РФ по соглашению с правительством РФ менять эти проценты, — ответил в ходе совещания вице-премьер Виталий Мутко. — Соглашение может быть заключено при наличии местного закона или другого нормативного правового акта, устанавливающего обязательство субъекта РФ по финансированию завершения конкретного объекта». Впрочем, как отметил вице-пре-

мьер, пока большого желания использовать эту возможность у регионов нет.

Комментируя постановление, вице-премьер особо подчеркнул, что документ позволит осуществить плавный переход на новую схему строительства жилья. Сейчас в России строится около 132 млн кв. м жилья. К 1 июля, по оценкам «ДОМ.РФ», будет достроено 22 млн «квадратов», и таким образом в стадии строительства останется около 110,8 млн. «Мы рассчитываем, что около 95% строящегося жилья будет соответствовать принятым критериям, — заявил Мутко. — Из этого объема 87,5 млн кв. м — это проекты, где степень готовности будет выше 30%, 12,8 млн кв. м — комплексная застройка со степенью готовности выше 15%, 5,2 млн кв. м придется на системообразующие предприятия». В результате, по расчетам вице-преьера, только 5,3 млн кв. м не подпадут под эти критерии. Эти объекты будут завершены за счет докапитализации банка «ДОМ.РФ», который предоставит девелоперам соответствующий гарантии для получения банковского кредита.

Что касается проектного финансирования, то, по словам вице-преьера, на данный момент 14 уполномоченных банков рассматривают заявки девелоперов на кредиты. Пока таких заявок не очень много — около 800. «Но надо понимать, что отрасль ждала постановления о критериях, чтобы определиться, куда двигаться», — сказал Виталий Мутко, отметив, что с этого момента, по предварительным оценкам, на постепенный переход на новую систему работы в жилищном строительстве потребуется два — два с половиной года.

В ближайшее время Минстрой планирует выпустить форму заявления застройщиков о степени готовности своих проектов. Определить ее будет либо орган, утвержденный субъектом РФ в течение месяца, либо это будут делать кадастровые инженеры. В случае возникновения спорных ситуаций застройщики смогут опротестовать оценку региональных властей на федеральном уровне — через спецкомиссию Минстроя.

Ситуация обязывает

Минстрой потребовал от регионов ясности по проблемным стройкам

Сергей НИКОЛАЕВ

До 1 июля 2019 года, когда в России начнется переход застройщиков на расчеты через эскроу-счета и банковское кредитование, осталось чуть больше двух месяцев. В связи с этим Минстрой России начал серию селекторных совещаний с властями регионов, главная цель которых — активизировать подготовку к работе по новой схеме финансирования жилищного строительства. Особенно волнует федеральное министерство отсутствие в ряде субъектов РФ четкой информации о том, по какой именно схеме будут завершаться текущие девелоперские проекты.

Напомним, что уже запущенные проекты условно поделены на три группы. Первая включает в себя объекты, под которые застройщики смогут получить финансирование в банках и будут продолжать их уже по новому механизму. Вторая группа — это проекты, которые соответствуют специальным критериям, утвержденным правительством. Их можно будет завершить по старым правилам с привлечением средств дольщиков на счет застройщика. Третья группа, которая вызывает наибольшее беспокойство, — это застрой-



Один из недостроенных объектов в донской столице — ЖК «Сердце Ростова»

щики, которые не смогут получить проектное финансирование и при этом не соответствуют упомянутым критериям.

Как заявил в ходе очередного селектора глава Минстроя Владимир Якушев, есть вероятность, что в ряде регионов большой объем строящегося жилья может оказаться в «серой» зоне, то есть в третьей группе. По

словам министра, важно понимать, что власти субъектов РФ намерены делать с такими объектами. «Для этого, в частности, и проводятся подобные совещания», — сказал он. Как выяснилось в ходе селектора, крайне остро вопрос завершения текущих строек стоит, в частности, в Ростовской области — регионе, который является одним из лидеров по числу недостроенных и обманутых дольщиков. Как доложил заместитель губернатора Сергей Сидаш, на данный момент в зоне риска находятся 138 объектов. При этом понимания, что делать в этой ситуации, у региона на данный момент нет. Пока, по информации замгубернатора, для решения этого вопроса лишь создана рабочая группа. В связи с этим глава Минстроя обратил внимание, что озвученный представителем региона объем проблемных объектов является одним из самых больших в стране. Как подчеркнул министр, власти Ростовской области и других субъектов РФ со схожим положением дел должны реально проникнуться этим вопросом, привлечь дополнительные ресурсы. «Мы хотим предметно видеть план ваших действий по каждому объекту, чтобы оценить все риски, которые нам может принести 1 июля, — подчеркнул он. — С проектами, которые находятся в зоне риска, необходимо провести работу в ручном режиме, проанализировать всех застройщиков на предмет перспективы достройки их объектов. Нужна ясная картина и особый контроль происходящего. Ситуация нас просто обязывает к этому».



Белгородская область — один из регионов, где будет запущен пилотный проект по индивидуальному жилищному строительству

Большой интерес малого бизнеса

Участники организации «ОПОРА РОССИИ» обсудили проблемы строительства

Сергей ВЕРШИННИН, Оксана САМБОРСКАЯ

22 апреля в Москве прошло заседание правления общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», в котором приняли участие вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко и министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. На заседании обсуждался широкий круг вопросов развития строительства.

Одной из ключевых тем стало стимулирование индивидуального жилищного строительства. «Целевые показатели в нашем проекте (нацпроекте «Жилье и городская среда» — «СГ») по доле ИЖС — где-то 40-42% от общего объема ввода жилья, — напомнил Виталий Мутко. — Но сейчас, поскольку принято решение разработать программу по развитию (ИЖС), мы рассчитываем, что доля будет подниматься». Виталий Мутко напомнил, что в процессе подготовки находятся проекты, которые обеспечат новые подходы к индивидуальному строительству. «Не исключаю, что

с 1 июля в Липецкой и Белгородской областях мы запустим эти проекты как пилотные, а дальше уже примем полноценную программу по строительству индивидуального жилья», — пояснил вице-премьер.

В свою очередь, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев отметил, что для развития ИЖС необходимо решить три задачи: строительство инфраструктуры, получение земельных участков, а также вопрос кредитования таких проектов.

С министром согласился президент организации «ОПОРА России» Александр Калинин. Он также назвал эти задачи ключевыми: «Вопрос строительства инфраструктуры — основной. Сегодня получается, что этим обременен застройщик, а строить за городом гораздо сложнее», — отметил Калинин. Требуется решения и вопрос выделения земли. Многие хорошие участки уже много лет заняты, но никак не застраиваются. Проблема изъятия такой земли требует отдельного решения. И, конечно, финансовые механизмы для того чтобы люди могли взять заем на строительство индивидуального жилья.

Глава Минстроя Владимир Якушев в своем выступлении остановился также на вопросах ценообразования в строительстве. Он напом-

нил, что ведомством разработаны изменения в Градостроительный кодекс, которыми предлагается «заморозить» возможность разработки, утверждения и применения федеральных единичных расценок, используемых при определении сметной стоимости строительства объектов. Эта мера является необходимой, чтобы применять сметные нормы, учитывая новые технологии, материалы и оборудование (в настоящее время кодексом установлен запрет на разработку расценок, применяемых при использовании базисно-индексного метода определения сметной стоимости строительства).

«Мы также внесли изменения в постановление правительства №1452, — сказал глава Минстроя. — Они уточняют методологию расчета индексов определения сметной стоимости строительства объектов, включая порядок определения стоимости затрат на оплату труда рабочих-строителей, учитывающей текущую экономическую ситуацию в части заработной платы».

Обсуждался на встрече и вопрос доработки и утверждения актуальной редакции технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Этот законопроект не принимается пятый год, потому что несколько федеральных органов исполнительной власти не могут согласовать позиции. Министр выразил мнение, что на законодательном уровне должна быть закреплена роль одного федерального регулятора по утверждению нормативно-технической документации в строительстве. Необходимо исключить ситуацию, когда разные ведомства занимаются разработкой нормативной базы для одних и тех же параметров, что влечет за собой появление дублирующих норм.

На заседании речь также шла о новеллах в долевом строительстве (подробнее об этом на с. 1, 2).

Кроме того

■ По мнению главы Минстроя, в законодательстве также необходимо дать четкое определение повторной экспертизы. Например, если в проектную документацию, получившую положительное заключение, внесены изменения, затрагивающие технико-экономические параметры и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства, то она повторно должна быть направлена на экспертизу.

нужд. При этом для торгов в сфере строительства и капремонта вводится предквалификация участников, то есть в таких закупках смогут участвовать только поставщики, уже имеющие опыт в строительстве. По мысли депутатов, это послужит дополнительной гарантией того, что работы будут выполнены качественно. Поправками также предусматривается, что в случае расторжения контракта с победителем конкурса или аукциона заказчик сможет заключить договор с участником закупки, которому присвоен второй номер.

Вячеслав Володин отметил также, что рабочая группа Государственной Думы по проведению анализа и совершенствованию процедур закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд продолжит свою работу и после принятия закона. По его словам, «еще один блок поправок в закон о госзакупках может быть внесен уже осенью».

О необходимости внесения дополнительных поправок в закон в ходе обсуждения нынешнего законопроекта говорил и депутат Госдумы Алексей Куринный. Он, в частности, отметил, что в законе надо будет скорректировать требования к опыту исполнителей строительных работ. По мнению депутата, этот опыт должен оцениваться не только на основании выполненных муниципальных и государственных контрактов, но и на основании выполненных частных контрактов, в том числе и по субподряду. В противном случае строительный рынок может быть монополизирован.

Снять напряжение

Для безопасного ведения горных работ необходима актуализация нормативных документов



Алексей ТОРБА

В Красноярске прошло совещание по вопросам государственной экспертизы проектной документации объектов угольной и горнорудной промышленности. Открывая его, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньков отметил, что безопасность является приоритетной задачей в работе любого предприятия отрасли. Однако, как признавали участники дискуссии, нормативные документы, необходимые для безопасного ведения горных работ, в ряде случаев отсутствуют. Такая ситуация сложилась, например, в части отработки глубоких карьеров, где добыча ведется открытым способом до уровней 900-1000 м. В действующих нормативных документах отсутствуют методики расчетов параметров бортов карьеров в условиях высоких горизонтальных напряжений массива горных пород. В связи с этим возникает проблема обеспечения устойчивости выработок и создания безопасных условий ведения работ. В настоящее время готовится проект правил обеспечения устойчивости бортов и уступов карьеров, разрезов и отвалов, в которых предлагается предусмотреть обязательное научное сопровождение работ на глубоких горизонтах, проведение комплекса научных исследований и апробации методик расчета в рамках опытно-промышленных работ. До разработки и утверждения новых методик расчетов замначальника Главгосэкспертизы России Владимир Вернигор предложил обеспечивать устойчивость бортов карьеров с помощью искусственного укрепления уступов и разгрузкой прибортового массива, используя при этом технологии дистанционного управления напряженно-деформированным состоянием массива горных пород.

На совещании также отмечалось, что разрабатываемая сегодня проектная документация все чаще предусматривает отработку запасов на глубоких горизонтах и необходимость вертикальных горных выработок глубиной более 1500 м, что не учтено в действующих сводах правил.

По итогам обсуждения участники совещания подготовили резолюцию с предложением внести изменения в Земельный и Градостроительный кодексы Российской Федерации, в закон Российской Федерации «О недрах», федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности и действующие методики.



Правила торговли

Госдума приняла закон об изменении в контрактной системе

Алексей ТОРБА

18 апреля Государственная Дума Российской Федерации приняла сразу во втором и третьем чтениях федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». О наиболее существенных изменениях парламентским

журналистам рассказал председатель Госдумы Вячеслав Володин. Он, в частности, отметил, что упрощаются конкурсные процедуры, в том числе для малого бизнеса, хорошо зарекомендовавшего себя в работе по госконтрактам. Такие предприятия будут освобождены от обязанности предоставлять обеспечительные меры в виде залогов, гарантий и т. д. С 3 млн до 300 млн рублей (а в строительстве — до 2 млрд рублей) повышается ценовой порог для «коротких» аукционов, по которым на подачу заявок отводится всего семь дней. Это должно ускорить процедуру для государственных и муниципальных

НОВОСТИ

КОРОТКО

К СДАЧЕ ГОТОВЫ

Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства готов к вводу в эксплуатацию первых пяти многоквартирных домов, достроенных после банкротства ГК «Урбан Групп». Речь идет о домах в жилых комплексах «Видный город», «Опалиха ОЗ» и «Митино О2», а также двух домах в ЖК «Солнечная система». Во всех зданиях, запланированных к сдаче, завершены фасадные и отделочные работы мест общего пользования, смонтированы и запущены лифты, установлено оборудование для маломобильных групп граждан, завершено устройство внутренних инженерных сетей, выполнено благоустройство территории. По всем объектам получены заключения о соответствии требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям приборами учета используемых ресурсов. Выдача ключей начнется сразу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

ПОМОЩЬ КРЫМЧАНАМ

Министерство строительства и ЖКХ России выразило готовность способствовать налаживанию взаимодействия застройщиков Крыма и Севастополя и уполномоченных банков, представленных на полуострове. Об этом заявил замглавы ведомства Никита Стасишин во время круглого стола «Проектное финансирование в сфере жилищного строительства», состоявшегося в Ялте. Замминистра напомнил, что недавно были разработаны методические рекомендации для определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. В Республике Крым в настоящее время строители с привлечением денежных средств граждан ведут 28 застройщиков (53 проекта). Из них 40 проектов можно будет достроить по старым правилам, а 13 перейдут на новую схему финансирования. В Севастополе 16 застройщиков реализуют 27 проектов строительства, из них семь должны будут перейти на новые правила. При этом на полуострове действует всего два банка, уполномоченных осуществлять проектное финансирование жилищного строительства.

ДЕНЬГИ ИЗ БЮДЖЕТА

Депутаты Законодательного собрания Краснодарского края приняли закон, предусматривающий возможность выделения из краевого бюджета средств на достройку проблемных объектов, находящихся в высокой степени готовности. Ввести такую меру поддержки обманутых дольщиков предложил в начале апреля губернатор Кубани Вениамин Кондратьев. Глава края отметил, что на завершение некоторых долгостроев требуются небольшие суммы, которые можно выделить из краевой казны. При этом он подчеркнул, что речь идет о тех объектах, которые не являются привлекательными для инвесторов. Пилотными проектами реализации такого механизма должны стать три проблемных жилых комплекса в Краснодаре: «Форт Карасун», «Талисман» и «Южный». Все они находятся в завершающей стадии строительства.

Уважаемые читатели!

В связи с майскими праздниками меняется график выхода «Строительной газеты». №17 выходит в понедельник, 6 мая, а №18 — в понедельник, 13 мая 2019 года.

Редакция «СГ»

Волонтеры заявят о себе

Конкурс «Доброволец России» пройдет в этом году в девятый раз



Награждение молодых лауреатов Всероссийского конкурса «Доброволец России 2018»

Сергей ВЕРШИННИН

«Доброволец России» является крупнейшим волонтерским конкурсом в стране. Его цель — содействие развитию добровольческого движения, популяризация идей взаимопомощи и поддержка лучших практик и идей в этой области. В конкурсе может участвовать любой житель России или волонтерская организация, которая помогает людям, животным, природе или делает другое общественно полезное дело. За годы существования конкурс собрал десятки тысяч проектов со всей страны, лучшие из них были реализованы на федеральном уровне. Одна из номинаций конкурса — «Вокруг меня» — специально посвящена проектам в области создания комфортной городской среды, помощи в благоустройстве населенных пунктов и сохранения экологии.

В 2018 году на конкурс было подано 15839 социальных проектов из всех регионов стра-

ны. Это почти в десять раз больше, чем годом ранее! От самых юных волонтеров (8-14 лет) поступило около тысячи заявок.

Больше всего предложений пришло из Адыгеи, Башкортостана, Приморского края, Ростовской и Костромской областей. Самыми популярными номинациями стали «Помощь детям», «Вокруг меня» и «Рожденные помогать» (помощь инвалидам, пожилым людям, терминальным больным, а также деятельность по защите животных).

Победителем конкурса «Доброволец-2018» стал проект «Общение без преград» (Андрей Бобров, Мурманская область), целью которого было помочь людям с ограниченными возможностями участвовать в социально значимой деятельности. Второе место занял проект «Центр инклюзивного творчества — территория добра» (Екатерина Феньева, Ставропольский край). А третьим стал проект Recycling is life

45 млн рублей
составит грантовый фонд конкурса в этом году, это в три раза больше, чем годом ранее

Елизаветы Сперанской из Татарстана. Хотя этот проект был заявлен в номинации «Помощь животным», он имел прямое отношение к коммунальной сфере. Автор проекта предложила устанавливать в общественных местах автоматы для приема полиэтиленовой тары (ПЭТ) в обмен на корма для бездомных животных (на фото). Помимо автоматов, предлагалось устанавливать информационные стенды с данными о количестве собранного и переработанного мусора, а также численности популяции бездомных животных на территории города.

Особенностью конкурса «Доброволец России-2018» стало введение программы акселерации, целью которой является обучение участников компетенциям проектного менеджмента, а также подготовка инициатив к дальнейшему тиражированию на другие регионы страны. На акселерацию было подано 700 заявок, из них отобрали 100 лучших. Программа получит продолжение и в 2019 году.



Справочно

■ В конкурсе могут участвовать граждане от 8 лет и юридические лица (НКО, осуществляющие волонтерскую деятельность; волонтерские центры на базе образовательных организаций и госучреждений; организации, осуществляющие проекты в рамках корпоративных программ социальной ответственности; общественные волонтерские объединения без образования юрлица). Конкурс разбит на несколько этапов: заявочный этап — 20 марта-16 июня, заочный этап — 17-30 июня, полуфинал — 1 июля-13 октября и финал — 14 октября-10 ноября. Вручение наград состоится 2-5 декабря на Международном форуме добровольцев в Москве. Организаторы конкурса — Федеральное агентство по делам молодежи и ряд общественных волонтерских организаций.

На второй срок

Александр Кузьмин вновь возглавил РААСН



Оксана САМБОРСКАЯ

Александр Кузьмин переизбран на пост президента Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) на новый 5-летний срок. Он является действительным

членом Российской академии художеств, профессором Международной академии архитектуры и имеет звания народного архитектора и почетного строителя России. Первый раз президентом РААСН Александр Кузьмин был избран в 2014 году. В том же году он в должности генерального директора возглавил научно-исследовательский центр «Строительство» (ОАО «НИЦ «Строительство»).

В общем собрании членов РААСН, на котором прошли выборы президента, принял участие замглавы Минстроя России Дмитрий Волков. Он зачитал приветствие от имени министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева. «Выражаю надежду на особую роль академии в развитии строительной отрасли, — говорилось в приветственном слове. — Желаю плодот-

ворной работы и надеюсь, что предложения академии по дальнейшему развитию и совершенствованию архитектурно-градостроительной и строительной деятельности в нашей стране принесут скорую практическую отдачу».

Дмитрий Волков также напомнил, что многие годы Российская академия архитектуры и строительных наук является высшей научной организацией страны в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, исполняя роль федерального научного центра, который эффективно осуществляет координацию фундаментальных исследований.

Справочно

■ Александр Кузьмин родился в 1951 году в Москве. В 1974 году окончил Московский архитектурный институт (МАРХИ). До 1991 года работал в НИИПИ Генплана Москвы, где прошел путь от архитектора до главного архитектора института. С 1996 по 2012 год занимал пост главного архитектора Москвы.



В конце марта «Орелстрой» завершил два долгостроя в липецком микрорайоне «Европейский» (строительство этих домов начала компания «Экстрострой»)

Застройщик хорошего поведения



Александр Рогачев

Для строительной компании признаком успеха является отсутствие обманутых дольщиков и долгостроев

Сергей ЛАНЦОВ

Рынок жилищного строительства переживает период масштабной реформы. Ее основная цель — защита прав граждан, вкладывающих средства в покупку жилья. По мнению экспертов, внедрение нового механизма финансирования строек заставит многих девелоперов перестроить свою работу, и особенно трудным переход станет для региональных компаний, не обладающих достаточным капиталом. Однако в регионах есть компании-застройщики, которые без опаски могут смотреть в будущее. Их позиции на рынке достаточно прочны, а имеющиеся мощности позволяют решать самые серьезные задачи. Один из таких игроков — компания «Орелстрой», входящая в состав «Объединенной домостроительной корпорации» («ОДСК»). В интервью «Стройгазете» генеральный директор ООО «ОДСК» и председатель совета директоров ПАО «Орелстрой» Александр РОГАЧЕВ рассказал о том, что нужно строительной компании для успешного развития.

«СГ»: «ОДСК» — компания полного цикла. Как вы справляетесь с многозадачностью и контролируете работу всего механизма?

Александр Рогачев: Очень хороший вопрос. Один из законов менеджмента гласит: чем сложнее система, тем тоньше должны быть методы управления. В нашей компании каждое управленческое

и организационное решение принимается на основании тщательной и кропотливой подготовки и предварительного анализа. Это требует наличия высококвалифицированной команды менеджеров, которые способны самостоятельно выполнять поставленные задачи и обладают значительной долей самостоятельности и ответственности. При этом контроль процесса от «участка до квитанции» дает возможность точно «подстраивать» продукт под запросы конечного потребителя.

«СГ»: Не так давно вы стали заниматься достройкой жилья для обманутых дольщиков. Эта работа сопряжена с дополнительными рисками и требует дополнительных вложений. Насколько это направление может быть привлекательно для компании?

А.Р.: Эта часть нашей работы — не про инвестиционную привлекательность, а скорее про социальную миссию и философию бизнеса. Мы считаем, что несем ответственность за то, что происходит в нашей стране, и поэтому по мере своих возможностей стараемся решать проблемы, возникающие в обществе.

«СГ»: Хорошо, тогда давайте поговорим про инвестиционную привлекательность. Какие типы домов, с какими квартирами выгоднее всего сейчас строить и продавать?

А.Р.: Однозначно ответить на этот вопрос нельзя. Все зависит от состояния

рынка конкретного региона. В субъектах со значительной долей ветхого и аварийного жилья, большими свободными земельными участками и низкой покупательской способностью населения привлекательнее будет панельное жилье, в силу действия эффекта масштаба. В больших городах или «в ограниченных пространствах», безусловно, могут быть востребованы другие решения. При этом главным остается качество и доступность предложения. Преимуществом также является возможность переехать в новую квартиру с уже готовой чистовой отделкой.

«СГ»: Какие виды жилищного строительства считаете перспективными для России?

А.Р.: Уверен, что у нас в стране в ближайшие лет 10-15 «править бал» будет панельное домостроение. У нас еще слишком много барачков и условно пригодных для жизни домов первого периода индустриального домостроения, в которых люди жить уже не могут. А быстро решить эту проблему можно только промышленными методами.

«СГ»: А что интересное можно было бы взять из зарубежного опыта?

А.Р.: Если говорить о зарубежных рынках, то технологиями недалекого будущего считаются 3D-печать и деревянное многоэтажное домостроение. Первая позволяет достичь практически абсолютной свободы действий в плане архитектуры, вторая отвечает на запрос общества по экологически чистым технологиям.

«СГ»: Насколько интересно для «ОДСК» малоэтажное домостроение? Вы же исторически специализируетесь на панельном домостроении, возведении многоэтажных жилых домов?

А.Р.: Это не совсем точно. Наша специализация — не столько панельное домостроение, сколько квартальная застройка, а это важно и для малоэтажки. Кроме того, в малоэтажном строительстве также могут быть использованы панели.

«СГ»: По профессии вы юрист-международник. Это помогает управлять крупным строительным холдингом?

А.Р.: Учитывая, что моя должность в большей степени предполагает контроль над процессами корпоративного центра компании, а моя специализация как юриста — корпоративное управление, то мои знания и профессиональные интересы, безусловно, работают на благо компании.

«СГ»: Каковы критерии успешности компании, специализирующейся на строительстве?

А.Р.: Если говорить о жилищном строительстве, то единственным критерием, на мой субъективный взгляд, является надежность, то есть отсутствие обманутых дольщиков или долгостроев. Все остальное уже субъективно и зависит от задач, поставленных акционерами.

Дырки в заборе

Как реформа долевого строительства скажется на продажах нежилых помещений



Дмитрий ЛОГИНОВ, руководитель юридического департамента агентства недвижимости «Бон Тон»

В середине лета начинается решающий этап реформы строительной отрасли. С 1 июля 2019 года многие проекты в сфере жилищного строительства перейдут на использование эскроу-счетов при оплате квартир. Это значит, что

деньги покупателей будут поступать не напрямую застройщику, а в уполномоченный банк. Там они будут оставаться до окончания строительства. Застройщики, лишенные бесплатных средств дольщиков, вынуждены будут переходить на проектное финансирование (банковское кредитование) или попытаются найти пути обхода ограничений. В этой связи особое значение приобретает проблема реализации нежилых помещений, в том числе и апартаментов.

Согласно действующей редакции 214-ФЗ, застройщики для реализации жилых помещений физическим лицам обязаны использовать только договоры долевого участия (ДДУ). Но при этом закон допускает продажу гражданам нежилых помещений как по ДДУ, так и на основании иных договорных конструкций, что предоставляет застройщикам возможность выбора формы договора.

Юридически апартаменты являются нежилыми помещениями, хотя, как правило, их приобретают, в основном, для проживания. Апартаменты дешевле квартир, поскольку при их проектировании и строительстве не обязательно соблюдать требования, действующие в отношении жилых помещений. Например, в части инсоляции и социальной инфраструктуры. Первоначально рынок таких объектов развивался в крупных городах. Апартаменты удобно строить там, где площадки под застройку ограничены, и соседние здания расположены очень близко. Но реформа долевого строительства способна изменить сам подход к строительству апартаментов в России. Поскольку речь идет о нежилых помещениях, то застройщики вправе продавать их как по ДДУ, так и по прочим видам договоров. Между тем, обязательное использование эскроу-счетов распространяется только на ДДУ, что делает переход на новую схему расчетов в сегменте апартаментов делом чисто добровольным. Как следствие, в ближайшие годы мы, возможно, будем наблюдать всплеск строительства апартаментов даже на тех площадках, где существует возможность жилой застройки. Кроме того, апартаменты могут выйти за пределы крупных городов и пойти в регионы.

Возможны любопытные ситуации и с другими нежилыми помещениями. Например, дольщик может приобрести квартиру по ДДУ, кладовку к ней и машино-место по предварительному договору купли-продажи, а коммерческие помещения на первом этаже — по договору соинвестирования. Раньше такой разницей не сильно влиял на рынок, ведь по всем договорным конструкциям застройщики получали денежные средства напрямую от дольщиков. По этой причине многие компании предпочитали реализовывать нежилые помещения по тем же ДДУ, что и квартиры. Однако схема с эскроу-счетами меняет ситуацию. После 1 июля 2019 года застройщики теряют возможность напрямую привлекать средства дольщиков по ДДУ, в то время как прочие варианты не связаны с таким ограничением. Соответственно, появляется заинтересованность в отказе от ДДУ при продаже машино-мест, кладовок и иных нежилых помещений в пользу других схем.

Интересная ситуация может сложиться при пакетных продажах, когда идет одновременное приобретение жилья, машино-места и кладовки. Застройщики могут пытаться играть с ценой, снижая стоимость квартиры и одновременно повышая стоимость «нежилая». Конечно, до предложений типа «купи машино-место за 6 млн рублей и получи квартиру бесплатно» дело вряд ли дойдет, но возможности маневра у маркетологов появятся.

Поверка перед реформой

В зоне риска оказались шесть ставропольских застройщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На минувшей неделе в правительстве Ставропольского края прошло совещание, на котором обсуждалась ситуация в сфере долевого строительства. Как известно, все меньше остается времени до 1 июля — даты, когда вступают в силу изменения в федеральном законодательстве, в соответствии с которыми застройщики переходят на проектное финансирование строительства многоквартирных домов. В преддверии ре-

формы регионы проводят своего рода «инвентаризацию» жилищных проектов с целью выяснить, какие из них могут рассчитывать на получение проектного финансирования, а какие оказываются в зоне риска.

Как сообщил начальник краевого управления по строительному и жилищному надзору Ставропольского края Валерий Савченко, 140 объектов строительства (их возводит 53 застройщика) соответствуют критериям, которые позволяют достраивать их по старым правилам с привлечением напрямую средств дольщиков. Еще 65 объектов строительства (18 застройщиков) могут готовиться к переходу на проектное финансирование. Однако, по словам руко-

водителя ведомства, тревогу вызывает положение шести ставропольских застройщиков, которые рискуют не получить проектное финансирование. Их деятельности во время переходного периода будет уделяться особое внимание.

На совещании также шла речь о работе по решению проблем обманутых дольщиков. Для компенсации потерь дольщиков, купивших квартиры в домах, которые возводила компания «АртСтройТехно», из краевого бюджета в этом году выделяется 200 млн рублей. Губернатор края Владимир Владимиров потребовал установить точный срок, когда деньги будут перечислены дольщикам. Решено, что это будет 10 октября текущего года.

С хорошим настроем



В президиуме XVII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства

с.1

Задания на завтра

В свою очередь, глава Минстроя России Владимир Якушев, обращаясь к делегатам съезда, подчеркнул, что саморегулирование — это реальный действующий институт гражданского общества, а НОСТРОЙ — важнейший партнер государства в совершенствовании строительной отрасли и повышении качества строительства. «Нацобъединение доказало свою способность тесного сотрудничества и консолидации усилий для совместного решения поставленных перед отраслью задач, обеспечило необходимый уровень профессионального представительства в диалоге с властью», — отметил министр.

Владимир Якушев напомнил, что с 1 июля 2017 года СРО должны контролировать требования законодательства о техническом регулировании и соблюдать требования стандартов на процессы выполнения работ, а также своевременно направлять в Госстройнадзор уведомления обо всех выявленных фактах нарушений таких требований.

«С 1 июля 2017 года на СРО также возложена функция контроля за фактическим совокупным размером обязательств своих членов. Участие в государственных закупках, объем потраченных средств, контроль за ними — извечная проблема строительной отрасли», — отметил глава Минстроя России, добавив, что главная задача СРО в этом вопросе — научиться систематизировать и анализировать сведения о совокупном размере обязательств, в том числе с использованием открытых источников. По словам министра, качественно проводимый мониторинг позволит снизить административную нагрузку на членов СРО. Оценка рисков и прогнозирование наступления ответственности члена СРО за нарушение условий договоров обеспечит своевременное применение мер дисциплинарного воздействия.

Глава Минстроя также остановился на вопросе формирования Национальных реестров специалистов (НРС). «Ра-

бота по формированию таких реестров в настоящее время отлажена. Наполняемость реестров, исходя из квалификационных требований и численности членов СРО, соответствует потребности отрасли в главных инженерах проектов», — заявил министр. — Теперь можно переходить к следующему этапу формирования высшего звена руководства строительных компаний: повышению качества профессиональной подготовки специалистов».

Завершая свое выступление, Владимир Якушев поблагодарил президента нацобъединения Андрея Молчанова, принявшего в марте этого года решение о досрочном прекращении своих полномочий, за эффективную и конструктивную работу на посту главы НОСТРОЙ и выразил надежду, что новому руководству удастся обеспечить преемственность в деятельности ассоциации и сохранить темпы и вектор ее развития.

Есть чем гордиться

Андрей Молчанов выступил на съезде с докладом о проделанной работе. В частности, он сообщил, что за прошедший год в государственный реестр строительных СРО были включены сведения о 8 новых организациях, и теперь в стране насчитывается 223 действующих СРО. Увеличился за год и членский

состав СРО — с 83,5 тыс. до 89 тыс. компаний. И этот рост продолжается: сегодня российские СРО объединяют уже свыше 90 тыс. членов. Не обошлось, конечно, и без «ложки дегтя» — в 2018 году из госреестра СРО были исключены сведения о 23 организациях (всего с июля 2016 года — о 64 СРО). Большинство — за выявленные нарушения обязательных требований Градостроительного кодекса. Проверки СРО Ростехнадзором продолжаются. К примеру, в 2018 году внеплановые инспекции прошли в 38 строительных СРО, по результатам которых подтвердить полное соответствие законодательным нормам не смогли 12 организаций.

Актуальной проблемой остается судьба компенсационных фондов, собранных организациями, которые затем были исключены из реестра. В общей сложности они успели собрать со строителей почти 49 млрд рублей. Пока НОСТРОЙ смог вернуть из них лишь 2,9 млрд рублей (1,7 млрд рублей — в 2018 году). По заявлениям бывших членов исключенных СРО в новые саморегулируемые организации суммарно было перечислено 1,7 млрд рублей. Большая часть (свыше 1,2 млрд рублей) пришла на прошлый год. Полностью или частично в 2018 году свои средства смогли вернуть 2,4 тыс. строительных компаний.

«Остальные средства мы истребуем сейчас в судах», — уточнил Молчанов. — В прошлом году НОСТРОЙ инициировал 36 новых исков к исключенным СРО. На текущий момент в законную силу вступили решения судов в отношении 42 бывших СРО о выплате средств компфонду».

Говоря в целом о компенсационных фондах, Андрей Молчанов подчеркнул, что за прошедший год их объем вырос на 13 млрд рублей. «На конец года мы получили сведения о размещении на специальных банковских счетах 80,5 млрд рублей», — сообщил он. — Большая часть этих средств, почти 64%, составляет компфонд обеспечения договорных обязательств».

Отдельно Андрей Молчанов остановился на результатах формирования Национального реестра специалистов в области строительства, к созданию которого НОСТРОЙ приступил в апреле 2017 года. «На сегодняшний день НРС практически наполнен, почти 90% членов СРО уже имеют в штате не менее двух необходимых по закону специалистов по организации строительства», — сообщил он. — В общей сложности в нацобъединение поступило свыше 213 тыс. заявлений (из них в НРС уже включено 189 тыс. человек). Около 170 новых заявлений от специалистов, желающих попасть в этот реестр, мы получаем каждый день и сейчас».

В 2018 году НОСТРОЙ начал формировать электронные и бумажные архивы поданных заявлений. Чтобы повысить качество контроля за достоверностью поданных сведений нацобъединением в прошлом году был также запущен уникальный сервис проверки саморегулируемыми организациями «дублирующихся» специалистов, заявленных в качестве работников несколькими организациями.

Подробнее о принципах работы сервиса и промежуточных итогах чуть позже в своем выступлении рассказал исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядейн. По его словам, в систему уже загружены данные о 100 тыс. специалистов (больше половины, включенных в НРС). К сервису добровольно подключились 193 саморегулируемые организации, 177 — успели его протестировать, а 133 СРО стали активно использовать его в своей ежедневной работе. Наиболее активно новое ИТ-решение эксплуатируют СРО Уральского, Приволжского и Северо-Западного федеральных округов. Таким образом, было выявлено, к примеру, дублирование 5,2 тыс. специалистов. Большая часть «дублирований» уже устранена. Как рассказал Прядейн, в ходе проверки были выявлены настоящие «уникумы». Так, сведения о трудоустройстве одного и того же инженера из Санкт-Петербурга представили 28 (!) СРО из разных регионов России. Решением делегатов XVII съезда вопрос о дальнейшем применении сервиса, наглядно показавшего свою жизнеспособность и целесообразность, будет вынесен на рассмотрение на следующем съезде.

Возвращаясь к отчету Андрея Молчанова, стоит отметить, что 2018 год в плюсе закончил НОСТРОЙ и в финансовом плане — с ростом остатков денежных средств. «Если год мы начали с суммой в 200 млн рублей, то на конец года переходящие остатки увеличились до 293 млн рублей», — пояснил он. Произошло это в том числе и за счет продолжающейся политики экономии расходов ассоциации. Так, только в 2018 году НОСТРОЙ израсходовал на 45 млн рублей меньше, чем было заложено в смету. По словам Мол-



Новый президент НОСТРОЙ избирался тайным голосованием



Делегаты съезда

чанова, часть сэкономленных средств будет направлена в этом году на финансирование приобретения «Строительной газеты». «Считаю принципиально важным для нашего Национального объединения подхватить и не утратить исторический информационный ресурс всех строителей страны», — подчеркнул он. Кроме того, по предложению главы Минстроя России Владимира Якушева, озвученному им на предыдущем съезде, ассоциация также включилась в разработку стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. «Такое предложение профильного ведомства является подтвержде-

ем профессионализма и роли НОСТРОЙ в судьбе строительной отрасли России. Эта работа требует средств, и они у нацобъединения теперь есть», — резюмировал свой доклад Андрей Молчанов.

Выбор сделан

Ключевым вопросом повестки дня XVII Всероссийского съезда СРО в строительстве стали выборы нового президента НОСТРОЙ. Согласно Градостроительному кодексу РФ, руководитель нацобъединения строителей избирается сроком на четыре года и является его единоличным исполнительным органом. По итогам тайного голосования новым президентом НОСТРОЙ стал вице-президент ассоциации Антон Глушков, рекомендованный ранее в качестве преемника Андреем Молчановым. Его кандидатуру поддержало большинство участников съезда. По итогам принятых к учету бюллетеней (198), за Антона Глушкова проголосовали 187 (94,4%) делегатов. Новый

президент НОСТРОЙ поблагодарил за выраженные ему доверие и поддержку, и сказал: «Моя задача — идти вперед вместе с вами и развиваться».

О своем видении основных направлений предстоящей работы в сфере саморегулирования после избрания Антон Глушков коротко рассказал «СГ». Во-первых, это будет дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы. По его словам, НОСТРОЙ уже подготовил и согласовал с Минстроем и Минфином поправки в законодательство. Львиная их доля носит технический характер и основана на практическом опыте применения законодательства в строительной сфере. Во-вторых, в ближайшее время надо актуализировать перечень специальностей, подлежащих включению в НРС. Текст нового приказа Минстроя готов и учитывает большинство предложений участников рынка — перечень специальностей увеличится примерно на 20%. Также приоритеты в деятельности НОСТРОЙ будут связаны с образованием и переподготовкой, поддержкой российского стройкомплекса путем поправок в 44-ФЗ, развитием федеральных и региональных инвестиционных программ, которые бы могли создать пусть незначительный, но материальный эффект мультипликатора и способствовали позитивному развитию строительства и всей экономики страны.

Кроме этого, Антон Глушков еще в своих предвыборных речах рассказывал, что сейчас идет активная дискуссия, для чего в первую очередь необходимо нацобъединение в целом: для решения проблем СРО или их членов — самих строительных компаний. «Сейчас сложно ответить однозначно, но понятно, что заниматься только чем-то

одним неправильно. Последние три года все были сосредоточены на реформе системы саморегулирования, и оставалось мало времени, чтобы обратить внимание на строителей, которые испытывали огромные финансовые сложности, проблемы с загрузкой мощностей и т. д.», — заявил Глушков, пообещав предложить в скором времени ряд конкретных механизмов поддержки строителей.

Справочно



■ Антон Глушков родился 11 мая 1978 года в Красноярске. Выпускник экономического (2000) и юридического (2002) факультетов Красноярского государственного университета.

В 2017 году окончил факультет промышленного и гражданского строительства Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого по специальности «Организатор строительного производства». Кандидат экономических наук. С 2003 года работает в одной из крупнейших в Красноярском крае и Сибири строительной компании «Культбтстрой». С 2009 года является председателем Совета НП «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» и членом Совета НОСТРОЙ. Экспертный совет ассоциации по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере возглавил в 2012 году. В 2016 году стал вице-президентом НОСТРОЙ и координатором по Сибирскому федеральному округу.

223

СРО, объединяющих свыше 90 тыс. строительных компаний, состоят на сегодняшний день в НОСТРОЙ

АРХ МОСКВА НЕХТ!

АРХ МОСКВА НЕХТ!

АРХ МОСКВА НЕХТ!

АРХ МОСКВА НЕХТ!

АРХ МОСКВА НЕХТ!

XXIV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА АРХ МОСКВА НЕХТ!

15-19 МАЯ 2019, ЦВЗ МАНЕЖ

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

АРХИТЕКТУРА
ДЕВЕЛОПМЕНТ
ДИЗАЙН БЮРО
ЭКСТЕРЬЕРНЫЕ И ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
СВЕТ В АРХИТЕКТУРЕ
ДЕТАЛИ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРОЕКТЫ
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ: FOLLOW DESIGN

АРХ ПАРКОД

WWW.ARCHMOSCOW.RU

0+ EXPO-PARK

RUSSIAN ELEVATOR WEEK

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЛИФТОВ И ПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

2019 | КРУПНЕЙШЕЕ СОБЫТИЕ ЛИФТОВОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ И ЕАЭС

26.06 - 28.06

РОССИЯ, МОСКВА, ВДНХ, ПАВИЛЬОН 75

ВЫСТАВКА | ВСТРЕЧИ | КОНТАКТЫ | БИЗНЕС

WWW.LIFT.VDNH.RU

Внедряй — не хочу



Компания Trimble разработала строительную каску виртуальной реальности. С помощью новинки инженеры и архитекторы могут «наложить» проект на существующее здание

Какие ИТ-продукты предлагают строителям BIM-разработчики?

Сергей МОСЕНКО

Кроме того

■ На российском рынке представлены и отечественные продукты, к которым стоит присмотреться, например, Renga от 1С. Набирают обороты и другие ИТ-разработчики. Вместе с тем, как показывает опыт, решения, существующие на рынке совсем недавно, не всегда могут предложить своим клиентам функционал, доступный у компаний, у которых за плечами более 20 лет разработок и понимания технологических процессов отрасли.

На Западе практика информационного моделирования при строительстве зданий (BIM / Building Information Modeling) сложилась уже достаточно давно, и сегодня эту технологию там используют свыше 70% строителей. В России, по разным оценкам, подобные решения применяют от 12% до 22% компаний. Рынок, как видно, еще далек до насыщения. И представителям ИТ-бизнеса есть где развернуться. При этом производители, создающих BIM-продукты, в мире не так уж и много. К числу наиболее распространенных решений, применяемых как в гражданском, так и промышленном строительстве, относятся продукты Autodesk Inc., Nemetschek AG, Trimble Solutions, Bentley Systems Inc, AVEVA и Intergraph. Их штаб-квартиры находятся в двух странах — США и Германии. С помощью экспертов «Стройгазета» подготовила обзор основных BIM-платформ, которые сейчас выбирают зарубежные строители. Все эти решения можно успешно использовать и на российском рынке.

Старый знакомый

Компания Autodesk была основана в 1982 году в США. Ее первым решением стала система автоматизированного проектирования AutoCAD. Благодаря этой программе в первой половине 80-х проектировщики начали создавать детализированные чертежи на компьютерах. «Большинство инженеров еще на студенческой скамье изучали AutoCAD, а большинство архитекторов — 3ds MAX», рассказывает директор «НИП-Информатика-Иваново» Игорь Кукушкин. — Эти продукты использовали из-за простоты освоения и гибкой лицензионной политики производителя в отношении учебных заведений».

С тех пор компания прошла большой путь, и сегодня ее топовый продукт — семейство программ Autodesk Revit, к которому принадлежат Revit Architecture, Revit Structure и Revit MEP. Также пользователям хорошо известен

облачный сервис Autodesk BIM 360. Игорь Кукушкин отмечает, что сообществу проектировщиков было несложно перейти на новые программы производителя. «Несмотря на то, что Revit — это все-таки информационная платформа, его интерфейс и логика работы сильно напоминают AutoCAD», — поясняет эксперт.

Линейка продуктов Revit предназначена для архитекторов, конструкторов и инженеров. «Это довольно распространенное решение, в том числе благодаря тому, что оно закрывает много разделов, — подчеркивает генеральный директор компании «Конкуратор»



До **22%**

российских строительных компаний применяют сейчас BIM-технологии

Марина Король. — Им пользуются и в сфере гражданского строительства, и для создания коммерческих объектов».

Взаимодействие разделов внутри решений Autodesk хорошо отлажено, но для работы с другим программным обеспечением (ПО) приходится искать внешнюю связку. Разная логика разработчиков ПО всегда сказывается на заказчиках и исполнителях, то есть эффективно перекрыть все разделы одним ПО практически невозможно. Поэтому разработчикам необходимо учитывать то, что делают их конкуренты, которые, как показывает практика, могут превращаться в партнеров. Так, общим решением стала разработка формата Industry Foundation Classes (IFC) и концепции OpenBIM.

Железобетонный аргумент

Немецкая компания Nemetschek AG — старейший игрок рынка BIM-технологий. Она основана в 1963 году, и изначально ее специализацией было проек-

тирование несущих конструкций. Сегодня компания создает решения для архитектуры, проектирования, строительства и эксплуатации объектов. С 2007 года в линейку продуктов фирмы входит популярный у архитекторов продукт ARCHICAD. Это первая программа, в которой удалось реализовать концепцию виртуального здания.

Вместе со всеми дочерними предприятиями корпорация Nemetschek охватывает более 142 стран мира. «Огромную роль в развитии этой компании сыграла интеграция с заводами железобетонных изделий», — рассказывает Игорь Кукушкин. — На сегодня именно продукт Allplan от Nemetschek является одним из передовых в данном направлении». Это решение предназначено для проектирования и производства ЖБИ. «Есть лояльная категория пользователей, которым нравится работать в этой программе, — отмечает Марина Король. — Она довольно старая и хорошо себя зарекомендовала. Однако многие отдают предпочтение продукту Vectorworks. Эта платформа также предназначена для создания гражданских объектов».

Все должно быть точно

Компания Trimble основана в 1978 году в США. На рынке широкую известность получил ее продукт Tekla Structures. Компания Tekla, которая разработала данную BIM-платформу, стала частью группы Trimble в 2011 году и получила название Trimble Solutions. Сегодня она имеет офисы в 23 странах, а ее разработкой пользуются проектировщики более чем в 100 странах мира.

Tekla Structures — это BIM-платформа, над развитием которой ее создатели работают уже 35 лет. Использование этого решения позволяет добиться стопроцентной точности при производ-

Спецы по инфраструктуре

Еще одна американская компания-разработчик ПО для BIM — Bentley Systems Inc — работает с 1984 года. Она производит программное обеспечение, оказывает услуги в области проектирования, строительства и эксплуатации инфраструктуры. Основной продукт компании — MicroStation — и все остальные BIM-приложения Bentley основаны на единой платформе комплексного моделирования. Таким образом, проект, созданный в MicroStation, можно преобразовать в специализированный процесс с тем, чтобы каждый участник команды работал именно в той программе, которая подходит для его целей.

«Компания Bentley известна набором продуктов для создания инфраструктурных объектов, — поясняет Марина Король. — У этого производителя больше десятка решений, которые даже кое-где дублируют друг друга с точки зрения функционала — это их особенность. Также у Bentley есть продукт AECOSim Building Designer, предназначенный для информационного моделирования зданий, но он относительно свежий и пока не столь популярен, как другие платформы».

Идеи для промышленных объектов

Особая категория продуктов — это программы для проектирования промышленных объектов. Самые популярные платформы в этой области разработаны компаниями AVEVA и Intergraph.

AVEVA — британский производитель, создающий комплексные продукты для проектирования, инжиниринга и управления проектами в нефтегазовой, энергетической, химической и судостроительной промышленности. В 2012 году компания приобрела группу компаний Vocol, известную своими BIM-решениями. С 2018 года AVEVA входит в холдинг Schneider Electric.

Intergraph — американский производитель. Его история началась в 1969 году, когда инженеры, занятые разработкой ПО для управления ракетами, основали собственную компанию. Сначала они выполняли заказы NASA и армии США, позже занялись бизнесом в области компьютерной графики, а затем платформ для BIM-моделирования производства. С 2010 года Intergraph входит в корпорацию Hexagon.

По словам Марины Король, Aveva и Intergraph работают в одном секторе рынка — их программы решают задачи перерабатывающих производств непрерывного цикла. «Эти продукты давно на рынке, в их разработку и исследование инвестированы огромные средства, и они, безусловно, достигли того уровня качества, который приемлем. Поэтому обе платформы продолжают развиваться, — говорит эксперт. — Aveva и Intergraph поделили между собой клиентскую базу: за эти годы сложились исторические предпочтения по отраслям, в которых используются продукты».

«Чтобы создать комплексный информационный проект объекта строительства, нужны продукты всех этих вендоров, так как каждый из них в чем-то лучше, а в чем-то хуже, — подытоживает Игорь Кукушкин. — Нужно просто грамотно оборудовать рабочее место для конкретного специалиста, выбрав те программы, которые лучше подходят для его направления».



LOFTBOT привлекает внимание любителей селфи и детей

Справочно

■ ГК «Колди» основана в 2003 году. В общей сложности на счету девелопера 19 проектов общей площадью более 350 тыс. «квадратов». Один из них — лофт-комплекс LOFTES вблизи станций метро «Бауманская» и «Красносельская». Проект капитального ремонта 9-этажного здания бывшего завода счетно-аналитических машин имени Калмыкова находится в финальной стадии реализации.

Так, группа компаний (ГК) «Колди» завершила на днях тестирование первого уникального робота, созданного специально для лофт-комплекса LOFTES в Басманном районе Москвы. «Механический» работник — продукт пермской роботехнической компании Promobot — совмещает функции консьержа, охранника и сотрудника управляющей компании. Он успешно прошел «испытательный срок» и уже «обжился» в многофункциональном лобби LOFTES, совмещающем кофейню с коворкингом.

В перечень должностных обязанностей робота по имени LOFTBOT входит приветствие посетителей и выдача карт-пропусков по базе данных, по коду или по паспорту (подлинность документа проверяет с помощью сканера). На корпусе LOFTBOT расположен интерактивный жидкокристаллический дисплей, на который выводится дополнительная информация. «Умная» машина буквально не стоит на месте: мобильная платформа с ультразвуковыми датчиками для «объезда» препятствий позволяет роботу передвигаться по всему пространству лобби.

Но главное — LOFTBOT способен общаться с жильцами. Он может разговаривать, шутить, петь и даже танцевать.

Неудивительно, что люди любят фотографироваться с роботом, а дети его просто обожают. Машина легко запоминает дни рождения, вкусы и предпочтения обитателей комплекса, а в ближайшее время «выучит» английский язык. Функционал дополняют личные кабинеты собственников жилья, через которые можно будет оплатить коммунальные услуги или подать заявку в управляющую компанию. «Умная» машина всегда готова помочь в решении бытовых вопросов, поддержать беседу, сообщить новости, а также предоставить информацию о пробках или погоде. Чтобы дать ответ, роботу требуется всего две секунды. «Узнавать» посетителей роботу помогает система идентификации лиц, а вести диалог в формате R2C (Robot-to-Client) — система микрофонов. LOFTBOT может позвонить на пульт охраны или в УК или отправить персональное сообщение владельцу лофта.

При этом, как отмечает коммерческий директор ГК «Колди» Елена Орешкина, LOFTBOT — лишь часть интегрированной в проект LOFTES системы «умный дом». Благодаря глобальной системе, объединяющей все инженерные системы и сервисы в единый информационный центр, каждый владелец жилья в комплексе сможет с помощью мобильного приложения наблюдать за своим домом, следить за состоянием коммуникаций, управлять бытовой техникой, светом, настраивать климат. Предусмотрено в комплексе и голосовое управление лифтом, бесконтактные зарядные устройства, а также зарядные устройства для электромобилей.

По словам генерального директора компании Promobot Алексея Южакова, российские застройщики сегодня все чаще интересуются возможностями роботизации. Для одних это, в большей степе-

ни, вопрос имиджа, а другие видят в передовых технологиях средство реально снизить затраты. «Средний срок окупаемости робота зависит от региона, от зарплат «живых» сотрудников, — уточняет разработчик. — В Москве этот срок в районе одного года, по регионам — не более двух или двух с половиной лет».

Елена Орешкина говорит, что для компании «прием на работу» робота — не просто «фишка» для привлечения новых покупателей. В проекте уже практически не осталось свободных лотов, и на динамику продаж LOFTBOT уже никак не влияет. Робот, замещая сразу нескольких сотрудников, позволит, по расчетам компании, сэкономить до 4 млн рублей в течение пяти лет эксплуатации. «Инновационность и технологичность — ключевые ценности бренда «Колди», но мы не гонимся за автоматизацией ради автоматизации, — добавляет менеджер. — Каждое решение, от внедрения digital-инструментов в бизнес-процессы до установки робота в лобби проекта, является взвешенным, нацеленным на устойчивый экономический эффект».

Цитата в тему

КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ГК «КОЛДИ» ЕЛЕНА ОРЕШКИНА: «Российские девелоперы активно перенимают успешный зарубежный опыт, используют его в своих проектах. Сегодня формируется определенный запрос на экологичные и энергоэффективные технологии, которые уже получили широкое распространение в Европе, оттуда же к нам приходит и мода на технологии smart city. В развитии локальной городской среды будущее за инновациями. Опции, которые раньше казались фантастикой, сейчас становятся обыденной реальностью»

Робот на ставке

Столичный девелопер принял на работу умную и общительную машину

Сергей МОСЕНКО

Новые решения на базе искусственного интеллекта — один из трендов развития рынка жилой недвижимости. По мнению экспертов, через несколько лет они изменят наши представления о комфорте и качестве жизни в городе. Между тем, первые опыты применения новейших технологий можно видеть уже сегодня.

Адам ХИГГИНС, руководитель направления цифрового маркетинга Autodesk

Темпы внедрения новых технологий в строительстве постоянно ускоряются. И компаниям, если они стремятся «оставаться в тренде» и повышать качество, эффективность и безопасность своих проектов, необходимо постоянно следить за инновациями. Автор этой статьи собрал самые интересные, на его взгляд, технологические тенденции 2019 года.

Интернет вещей

В последнее время в строительстве все шире используются технологии на базе данных. Различные встроенные сенсоры дают огромные возможности для сбора и управления данными о стройке, например, о безопасности, характеристиках материалов и рабочих процессах. Умные устройства, носимые технологии, сенсоры и камеры могут быть привязаны к программному обеспечению для управления строительством и давать более точное представление о ходе работ в режиме реального времени. Эта интеграция будет влиять не только на выполнение проекта, но и обеспечивать критически важные данные, которые после передачи объекта заказчику можно использовать на этапе эксплуатации и сделать частью системы управления. Особенно важны в этой области сенсоры, предоставляющие информацию по условиям окружающей среды и конструктивным характеристикам.

Искусственный интеллект

Поскольку интернет вещей продолжает активно внедряться в повседневную жизнь и с его помощью можно собирать все больше информации, строительным компаниям нужны инстру-

Не БИМом единым

Пять основных технологических трендов 2019 года в строительстве



Сегодня для осмотра строительной площадки все чаще используют дроны



Адам ХИГГИНС

менты для управления этим данными. В результате все большую значимость приобретает машинное обучение. Системы, умеющие собирать и обрабатывать данные о стройке, становятся очень важными, поскольку компании все больше нуждаются в решениях, способных предоставлять наиболее важную информацию в режиме реального времени для эффективного управления проектами.

Машинное обучение и искусственный интеллект станут основой для сравнения и анализа большого количества данных из интегрированного цифрового рабочего процесса. Правильно обученный искусственный интеллект может классифицировать информацию быстрее, чем человек, и экономить время, необходимое для получения четкой картины по проблемам на стройке.

Машинное обучение уже создает возможности для новых вариантов использования технологии. Например, компания Smartvid.io собирает визуальную информацию с камер на стройке и использует искусственный интеллект для того чтобы идентифицировать потенциальную опасность и нарушение мер безопасности.

Предиктивная аналитика

Наряду с машинным обучением опережающее развитие получают системы, которые не только передают информацию в головной офис, но и могут «заглядывать» в будущее и делать прогнозы по вопросам безопасности, планирования или расчету бюджета. Предиктивная аналитика объединяет такие техники, как извлечение данных, статистика, моделирование, машинное обучение и искусственный интеллект для будущего прогнозирования. Ее цель — создавать новый подход к решению проблемы, используя собранные данные и предсказывая паттерны (схемы) рабочих процессов. Предиктивные системы могут определять проблемы и возможности, предоставляя руководителям проектов аналитику с подсказками по важным решениям.

Нереальная реальность

VR (виртуальная реальность) наряду с AR (дополненная реальность) — еще одна технология, которая находится на подъеме. Инструменты дополненной и виртуальной реальности для стройки становятся все более распространенными

и удобными в использовании. Эти технологии позволяют в режиме реального времени сравнивать 3D-модели с физическим пространством, накладывать данные о местности и координаты точек во время монтажа, совершать виртуальный обход объекта с участниками проекта и многое другое. Инструменты VR и AR снижают уровень переработки и повышают безопасность. Например, шлем Daqri предлагает пользователям улучшенную ситуационную осведомленность, он может обращать внимание пользователя на такие факторы окружающей среды, как разница температур и небезопасные условия. Его также можно использовать для повышения точности сложного монтажа.

Автономное оборудование

Автоматизация и роботы, включая дроны, также помогают повысить безопасность и эффективность строительства. Отправка дрона для инспектирования стройки экономит время и позволяет техническим специалистам оставаться на земле вместо того чтобы забираться на леса и создавать потенциальные угрозы на строительной площадке. Автоматизированные вездеходы под руководством искусственного интеллекта из головного офиса также способны предоставлять информацию о состоянии стройки. Кроме того, развивается автоматизированное оборудование в виде беспилотных бульдозеров и самосвалов для применения в горнодобывающей промышленности и дорожном строительстве.

Дать ход развитию



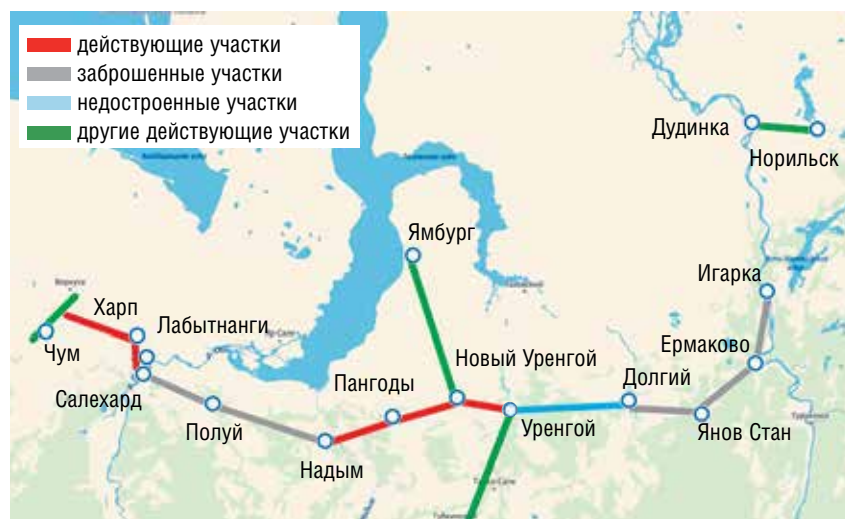
СШХ — не первая попытка проложить железную дорогу к арктическому побережью. В 40-50-е годы в СССР строилась трасса до порта Игарка, но затем она была заброшена

Строительство Северного широтного хода планируется завершить в 2023 году

Владимир ТЕН

Арктика — стратегический ресурс России, который может наряду с Восточной Сибирью стать одним из главных драйверов развития российской экономики в нынешнем веке. Однако для освоения этого труднодоступного региона необходимо построить транспортную инфраструктуру, которая будет включать в себя не только Северный морской путь, но и железные дороги, которые свяжут арктическое побережье с большой землей. Одной из первоочередных задач в этой области становится завершение строительства Северного широтного хода (СШХ) — железнодорожной магистрали в Ямало-Ненецком автономном округе протяженностью 707 км по маршруту Обская—Салехард—Надым—Новый Уренгой—Коротчаево. Сооружение этой трассы с одновременной реконструкцией примыкающих участков Северной железной дороги и возможным продолжением до Игарки позволит создать условия для ускоренного вовлечения в хозяйственный оборот природных ресурсов Севера. Проект реализуется совместно силами правительств РФ и ЯНАО, ПАО «Газпром», ОАО «РЖД» и АО «Корпорация развития». Координатором строительства выступает Росжелдор.

Планы строительства дороги появились еще в 2003 году, после того, как железная дорога на запад от Коротчаева пришла в негодность. В 2005 году задача приобрела больший масштаб,



речь шла уже о развитии промышленности и транспорта ЯНАО и всего Уральского федерального округа, поэтому родился проект «Урал полярный». В рамках этого проекта и появилось название «Северный широтный ход».

В 2008 году проект был включен в «Стратегию развития железнодорожного транспорта в РФ до 2030 года». План предполагает строительство станции Обская-2 (Газпром), моста через Обь (Росжелдор), подходов к мосту и станции Салехард (правительство ЯНАО); линии «Салехард—Надым» («СПК-Концессионер») и моста через Надым (правительство ЯНАО). Кроме того, в рамках проекта предусмотрена реконструкция существующих участков железнодорожного пути «Пангоды—

Надым» (Газпром), «Пангоды—Новый Уренгой» (РЖД) и «Новый Уренгой—Коротчаево» (РЖД).

В сентябре 2011 года на деньги бюджета ЯНАО началось строительство совмещенного мостового перехода через Надым. В феврале 2014 года была готова вся проектно-сметная документация по участку «Салехард—Надым» и подходам к мосту через реку Обь в районе Салехарда, а Газпром и РЖД включили в свои инвестпрограммы средства на реконструкцию существующих участков СШХ.

В марте 2015 года был утвержден паспорт всего проекта, в котором перечислены основные мероприятия дополнены реконструкцией участка «Коноша—Чум—Лабитнанги» Севжелдора, сформирована грузовая база проекта, по

Справочно

■ На долю РФ приходится 22 600 км (58%) арктического побережья. Арктическая зона РФ имеет площадь около 9 млн кв. км, или 18% территории страны. Население — свыше 2,5 млн человек, или более 40% населения всей мировой Арктики. В арктических районах России создан мощный индустриальный комплекс, который по своим масштабам значительно превосходит показатели других полярных стран. Здесь производится около 20% ВВП России и до 22% общероссийского экспорта. Интересы России в Арктике связаны с освоением имеющихся запасов энергоресурсов и других полезных ископаемых, в том числе на морском шельфе. Общая стоимость разведанных и прогнозных ресурсов российской зоны Арктики составляет от 15 до 20 трлн долларов. Здесь сосредоточен уникальный углеводородный потенциал — пятая часть нефтяных и 62% газовых ресурсов страны. Доля Арктики в общероссийской добыче углеводородов увеличивается. Только за 10 лет (2007-2017 гг.) доля арктических месторождений в общероссийской добыче нефти выросла с 11,8% до 17,6%.

которому объем перевозок по широтному ходу должна составить до 23 млн тонн грузов в год.

12 сентября 2015 года открылась автомобильная часть моста через Надым стоимостью 14 млрд рублей. Тогда же было заявлено, что железнодорожную часть моста сдадут в 2016 году, но в декабре 2015-го правительство ЯНАО решило сначала реализовать проект железной дороги «Бованенково—Сабетта».

В октябре 2016 года РЖД и правительство ЯНАО подписали соглашение о строительстве СШХ, по которому до 2017 года предлагается завершить сплошные вторые пути на участке «Тобольск—Сургут—Коротчаево» Свердловской железной дороги. В 2017 году стало известно, что впервые в практике РЖД для реализации проекта будет использован механизм концессии.

Наконец, в мае 2018 года была заложена символическая капсула в честь начала возведения моста через Обь, одной из ключевых частей СШХ. В августе того же года премьер-министр Дмитрий Медведев подписал распоряжение «О заключении концессионного соглашения в отношении будущей железнодорожной линии Обская—Салехард—Надым». 2 октября 2018 года соглашение между Росжелдором и специально созданной компанией «СШХ» (дочка «Спецтрансстрой») было подписано.

Завершить строительство Северного широтного хода планируется в 2023 году. Прогнозируемый объем перевозок составит 23,9 млн тонн (преимущественно газовый конденсат и нефтеналивные грузы). Стоимость проекта оценена в 236 млрд рублей, окупаемость — около 30 лет.

Предполагается, что Северный широтный ход разгрузит существующий южный маршрут, выходящий на Транссибирскую магистраль. Возникнут железнодорожные подходы к месторождениям ЯНАО, а в более далекой перспективе — и севера Красноярского края, вплоть до Дудинки, которая сегодня связана изолированной железной дорогой с Норильском. Северный широтный ход проложит путь к портам Севморпути, также к порту Сабетта, соединит железнодорожным сообщением города Салехард и Надым, а также поселок Пангоды с центральной Россией. Северный широтный ход сократит протяженность транспортных маршрутов из Западной Сибири в порты Балтийского, Белого, Баренцева и Карского морей. Уменьшение расстояния доставки грузов посредством СШХ для основных грузоотправителей может составить 1000 км.

Между тем, на состоявшемся недавно в Петербурге Арктическом форуме губернатор ЯНАО Дмитрий Артюхов говорил о новом проекте — «Северный широтный ход-2», железной дороге от Бованенковского месторождения до порта Сабетта, которая станет логичным продолжением СШХ.

МЕРЗЛОТА УЖЕ НЕ ТА

Строительство Северного широтного хода требует решения целого ряда технических проблем. В апреле состоялось заседание научно-технического совета АО «РЖД», на котором была заслушана информация о поступивших в ООО «Транспроект» предложениях по конструкциям земляного полотна СШХ. По мнению некоторых экспертов, предложенные конструкции имеют ряд недостатков. Они не соответствуют реальным условиям Арктики и не имеют научного и опытно-экспериментального обоснования, являясь, по-видимому, компиляцией из проектов железнодорожных линий «Ягельная—Ямбург» и «Обская—Бованенково—Карская». Как отметил в своем комментарии для «Стройгазеты» почетный транспортный строитель, профессор Александр Цернант, СШХ пролегает по территории арктической криолитозоны. Обследование брошенных в 1953 году строек №501 и №503 (недостроенной в 50-е годы дороги «Салехард—Игарка» — «СГ») показало, что здесь происходит деградация вечной мерзлоты, сопровождаемая развитием термокарста, пучин, солифлюкции. В таких условиях необходимо научное сопровождение проекта, поскольку даже актуализированная нормативная база проектирования и строительства железных дорог в районах вечной мерзлоты не обеспечивает требуемого уровня безопасности вследствие дефицита кадров необходимой квалификации, а также необычайной сложности выработки и реализации управляющих решений. По мнению эксперта, для надежного безопасного строительства СШХ необходима мобилизация сохранившихся кадров и подготовка новых специалистов.



Памятный камень, заложенный у основания будущего моста через Обь



Станция «Новокрестовская» Петербургского метрополитена

Поедет ли «частное» метро?

В Петербурге обсуждают планы строительства метрополитена на условиях ГЧП

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Второй по величине город России — Санкт-Петербург — остро нуждается в развитии городского метрополитена. Однако средств на это хронически не хватает, поэтому периодически в городе на Неве обсуждаются различные проекты, предусматривающие привлечение к строительству метро частного капитала. Недавно с такой инициативой выступила управляющая компания «Старт-Девелопмент», реализующая проект строительства города-спутника «Южный». В компании предложили построить ветку метро от Пулково до Южного в рамках концессионного соглашения. Владелец «Старт-Девелопмента», предприниматель Захар Смушкин, считает, что проблема развития метрополитена на юге города давно назрела.

Метро для спутника

Планируется, что на частной ветке метро будет восемь станций. Одна из них должна быть построена в аэропорту «Пулково», а конечной станет остановка в городе Южном. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 160 млрд рублей. В Смольном переговоры с Захаром Смушкиным не комментируют. В компании также предпочитают не называть конкретных дат. Эксперты, между тем, отмечают, что в отраслевой схеме развития метрополитена, которую город отредактировал в конце прошлого года, на Кировско-Выборгской линии предложено ответвление от «Проспекта Ветеранов» до станции «Пулково» (с промежуточны-

ми станциями «Ульянка» и «Авиагородок»). Однако ветки «Пулково—Южный» в схеме пока нет.

Напомним, город-спутник Южный является одним из самых масштабных инвестиционных проектов жилищного строительства в России. Здесь на территории 2,2 га планируется возвести 9 млн «квадратов» недвижимости, в том числе, свыше 4 млн кв. м жилья. Здесь же должен разместиться кампус-кластер Санкт-Петербургского национального

30
млрд рублей

— в такую сумму обошлись Петербургу только две новые станции, «Новокрестовская» и «Беговая»

исследовательского университета информационных технологий, механики и оптики (ИТМО). Для того чтобы жители Южного не повторили судьбу обитателей районов Мурино и Кудрово, испытывающих серьезные транспортные проблемы, в прошлом году в рамках ПМЭФ-2018 было подписано трехстороннее соглашение о финансировании развития инфраструктуры на территории города-спутника. В том числе обсуждалась возможность пустить в сторону Южного электричку, скоростной трамвай или аэроэкспресс. Однако этим планам

не суждено было сбыться. Сначала Смольный остановился на укороченном маршруте, до Пулково, а недавно и вовсе отменил конкурс на строительство аэроэкспресса, сославшись на дороговизну проекта. Между тем, проблема транспортной доступности города-спутника остается на повестке дня.

Инвесторы не идут

Идея построить частное метро обсуждается в Петербурге уже не в первый раз. Еще в начале 2010-х в Смольном говорили о планах по строительству метро на основе государственно-частного партнерства (ГЧП), однако дальше разговоры дело тогда не пошло.

К идее развития подземки на частные деньги чиновники Смольного неожиданно вернулись в марте прошлого года на выставке МРПМ-2018. И тогда впервые прозвучала идея привлечения инвесторов к строительству продолжения Кировско-Калининской линии в Пулково. Назывались даже возможные участники проекта. В частности, упоминалась итало-турецкая ICA Construction — компания, которая участвовала в строительстве Западного скоростного диаметра (ЗСД). Правительство города даже подписало с компанией протокол о намерениях. Однако и эти намерения так и остались на бумаге.

И вот теперь, похоже, предпринимается очередная попытка привлечь частный капитал к проектам по развитию городского метро. По словам врио губернатора Петербурга Александра Беглова, городские власти приветствовали бы такого рода инициативы. «Мы всех инвесторов приглашаем для развития нашего метро, — заявил Беглов. — Нам нужны деньги для интенсивного развития метро».

Экспертный скепсис

Специалисты отнеслись к очередному плану строительства «частного» метро с изрядной долей скепсиса. По мнению эксперта межрегионального общественного объединения «Город и транспорт» Владимира Валдина, надо смотреть на технические параметры, по ним можно будет сделать вывод: жизнеспособный это проект или нет. «По умолчанию транспортная инфраструктура, особенно инфраструктура пассажирских перевозок, никогда не окупаются по текущей эксплуатации, — отмечает Валдин. — Только редкие проекты, где существует очень большой пассажиропоток, могут быть окупаемыми, но таких в мире единицы».

Один из успешных в коммерческом отношении проектов реализован в Гонконге. Здесь конгломерат, состоящий из нескольких компаний, занимается строительством и эксплуатацией метро, трамваев и автобусов. Впрочем, и там основную прибыль приносят не собственно перевозки, а эксплуатация недвижимости. По мнению эксперта, опыт Гонконга может быть реализован и в Петербурге, но при одном условии: для этого территория охвата частного метро должна быть намного больше, чем у города Южного. Кроме того, по мнению Валдина, если строить метро, то, конечно, оно должно быть наземным. В Петербурге километр подземного метро стоит порядка 8 млрд рублей, а километр наземного — максимум 500 млн рублей. Но чтобы окупить даже такие вложения, инвестору придется строить, по меньшей мере, стоэтажные коммерческие объекты, что проблематично.

«Отбить» инвестиции за счет повышения стоимости тарифа у (Захара) Смушкина тоже не получится, — считает Владимир Валдин. — Кто на таком метро поедет?» В итоге он приходит к мнению, что идея со строительством частного метро в Южном больше похожа на пиар-акцию.

Берегись поезда!

Проблему замены железнодорожных переездов путепроводами можно решить с помощью ГЧП



Вадим КОВАЛЕНКО, генеральный директор ЦНИИПИ «Платная дорога»

Места пересечений автомобильных и железных дорог — проблемное место транспортной сети, прежде всего региональной. По данным РЖД, в минувшем году на железнодорожных переездах было зафиксировано 259 дорожно-транспортных происшествий,

в которых пострадали 175 человек. Приходится признать, что на сегодняшний день привычный одноуровневый железнодорожный переезд как объект дорожной инфраструктуры перестал отвечать требованиям безопасности и комфорта, превратившись в настоящую проблему как для самих автолюбителей, так и для железнодорожников.

Оптимальное решение этих проблем — замена одноуровневых пересечений автодорог и железнодорожных путей современными путепроводами, позволяющими развести транспортные потоки на разных уровнях. Такие сооружения создают автомобильные маршруты, не зависящие от движения поездов. Для РЖД это означает ускорение грузового и пассажирского движения и, что немаловажно, избавление от обязанности содержать и регулярно ремонтировать переезды.

Необходимость этих мер осознается и федеральными, и региональными властями. Но из-за сложной экономической ситуации подавляющее большинство субъектов Российской Федерации не могут решить проблему собственными силами, а федеральных средств, выделяемых, например, в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», хватает лишь на приведение в порядок существующих объектов.

Намерения по строительству путепроводов над путями неоднократно озвучивали сами железнодорожники, но пока подобные проекты остаются только в планах. Большие капитальные затраты — главная причина низких темпов исправления ситуации. Мосты и путепроводы — сложные инженерные сооружения, являющиеся самой дорогой частью дороги. Новые объекты сегодня появляются, в основном, в составе масштабных проектов с федеральным финансированием.

В «Комплексном плане модернизации и расширения магистральной инфраструктуры», утвержденном правительством России в 2018 году, одним из возможных решений признается привлечение в региональную дорожную инфраструктуру частных инвестиций, в том числе для ликвидации железнодорожных переездов. Пока рынок государственно-частного партнерства (ГЧП) на транспорте развивается преимущественно вокруг крупных амбициозных строек — скоростных межрегиональных трасс и мостов через крупнейшие реки, для этого привлекаются федеральные гранты. Небольшие проекты создания путепроводов через железнодорожные пути на такое внимание со стороны федерального центра претендовать не могут.

Но региональные власти способны решить локальные дорожные проблемы вместе с частными инвесторами. Законодательство о концессиях и ГЧП позволяет использовать разнообразные формы структурирования таких проектов с разной нагрузкой на региональный бюджет и население. Это могут быть проекты, например, с прямым сбором платы или с платой концедента. Но во всех случаях партнерство с бизнесом позволяет создать необходимые путепроводы уже сейчас, не дожидаясь появления возможности у властей построить их самостоятельно. При этом удастся повысить эффективность расходования государственных денег не только при строительстве, но и при эксплуатации нового дорожного объекта, ведь за его поддержание в нормативном состоянии на протяжении действия соглашения, а это 15-30 лет, отвечает частный инвестор. Таким образом, автомобильный и железнодорожный транспорт получают безопасный и быстрый проезд, а государство — существенную экономию при создании инфраструктуры.

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Домовые проблемы

Участники всероссийского форума обсудили вопросы управления жилищным фондом

Состоявшийся на прошлой неделе в столице XIII Ежегодный всероссийский форум «Система управления жилищным фондом России» собрал более 400 участников — руководителей предприятий ЖКХ, отраслевых экспертов и представителей компаний, предлагающих свои решения отраслевому бизнесу. Круг обсуждавшихся тем был весьма широк: от благоустройства дворов до цифровизации и повышения энергоэффективности домов.

Не медлить с экономией

Острой темой для отрасли остается и повышение энергоэффективности. Как отметил специалист по энергосбережению департамента ЖКХ Минстроя России Александр Фадеев, запуск системы господдержки мероприятий по энергоэффективному ремонту в МКД уже приносит первые плоды. С этого года объем финансирования увеличен и может покрывать до 80% затрат. При этом правила получения господдержки существенно упрощены, что, как надеется специалист, расширит круг участников. По словам Фадеева, установка приборов энергоучета в доме полезна, но само по себе это мероприятие не относится к перечню энергосберегающих. Акцент при проведении работ в рамках капремонта следует делать на установке различных внутридомовых узлов регулирования, которые снижают объемы поступления ресурсов в дом. Стимулировать этот процесс призваны недавние изменения в законодательстве, упрощающие правила установки узлов учета в домах и правила учета энергоносителей для объектов с малым потреблением энергии, типа МКД. «Если есть тепловой проект для МКД, то отныне он даже не подлежит согласованию с теплоснабжающей организацией», — сказал Александр Фадеев. Он также напомнил об упрощении для участников программы процедуры подтверждения снижения потребления энергии. Калькулятор снижения размещен в открытом доступе на профильных сайтах, и сделанные с его помощью перспективные расчеты эконо-



Все больше домов в России оборудуется тепловыми пунктами с системой погодного регулирования

Справочно

■ В Москве в рамках пилотного проекта узлы регулирования потребления энергии установлены и монтируются в первой тысяче домов. Средняя экономия на отоплении для жителей после проведения таких работ составляет в среднем 20%.

номии энергии по дому принимаются при оформлении субсидии. Вместе с тем, участники форума констатировали, что, несмотря на принимаемые на федеральном и региональном уровне решения, энергоэффективность в ЖКХ растет медленно. Даже практика использования в подъездах МКД энергоэффективных ламп все еще не стала нормой.

Трудности обращения

Одной из «горячих точек» в жилищно-коммунальном хозяйстве остается тема реформирования системы обращения с ТКО. Выступивший на форуме депутат Госдумы, член комитета по ЖКХ Илья Осипов считает, что принятое год назад решение о переводе платы за сбор коммунальных отходов из жилищной услуги в коммунальную было правильным. Однако на практике обнаружилось немало проблем. Так, например, контейнерные площадки

по-прежнему выпадают из системы оборота ТКО. Забота о содержании площадок в порядке возложена на собственников, но не все они готовы к этому. Например, в Ярославской области контейнерные площадки стали переносить во внутридомовые территории, которые совершенно для этого не приспособлены. В результате большие объемы мусора скапливаются в непосредственной близости от МКД, что дискомфортно для жителей. «Эти моменты однозначно надо пересматривать и принять нормы, по которым оператор по обращению с ТКО должен отвечать за весь цикл аккумуляции и обращения мусора, — считает депутат. — Надо, чтобы оператор через тариф получал плату за содержание площадок и имел возможность самостоятельно решать, кому он передает функцию по их обслуживанию. И когда в этом моменте будет установлена практика «одного окна» — тогда и будет наведен порядок. Мы будем добиваться такого решения». Требуют пересмотра и уточнения и некоторые другие моменты, связанные с реализацией реформы обращения ТКО.

Требуются кадры

Тема подготовки кадров для отрасли была затронута в докладе заместителя руководителя рабочей группы СПК ЖКХ по формированию и развитию квалификаций в ЖКХ, замгендиректора АНО «Центр развития профессиональных квалификаций в сфере ЖКХ» Ларисы Лапиной. По ее мнению, одна из проблем заключается в том, что работодатели сами зачастую не знают, какие специалисты им нужны, а система образования не всегда готова предложить бизнесу квалифицированных специали-

стов. С другой стороны, анализ бизнес-процессов, которые протекают на уровне МКД, показывает, что для эффективного управления и обслуживания дома необходимы специалисты 14 квалификаций! Профессиональные стандарты по ним уже созданы, работают и центры оценки квалификаций, выдающие соответствующие свидетельства специалистам. Эти изменения были зафиксированы в Трудовом кодексе и законе об образовании недавно принятым законом ФЗ-122. Эксперт, в частности, напомнила, что применение профстандартов выступает теперь обязательным требованием для госорганизаций и бизнеса, а весь алгоритм перехода на них расписан в постановлении правительства РФ №584. При этом бизнесу следует обратить внимание, что должностные требования к работникам должны отвечать профстандартам. Список их постоянно обновляется, и в скором времени на сайте АНО будет размещен стандарт требований к специалистам по эксплуатации гражданских зданий и некоторые другие.

Цитата в тему

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ В ЖКХ ДЕПАРТАМЕНТА ЖКХ МИНСТРОЯ РОССИИ АЛЕКСАНДР ФАДЕЕВ: «В этом году во многих субъектах оживился интерес к энергосервисным контрактам в МКД. Это направление получило акцентированную поддержку вице-премьера правительства Виталия Мутко. Надеюсь, что в этом году мы завершим работу над давно ожидаемым законопроектом, который расширяет возможности привлечения средств энергосервисных компаний в рамках таких контрактов»

Дмитрий КОСТЕНКО

В среду, 24 апреля, заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ Петр Бирюков представил новую программу благоустройства общественных пространств столицы — «Мой район». Главное ее отличие от программы «Моя улица» состоит в том, что теперь речь идет не только о благоустройстве, но и о комплексном развитии территорий. Основной объем работ в рамках программы «Мой район» будет выполняться за пределами исторического центра. Кроме того, она будет включать строительные работы по возведению и реконструкции объектов социальной инфраструктуры. «Речь идет о спортивно-досуговых объектах, развитии сети поликлиник, завершении объектов долгостроя», — пояснил Петр Бирюков. В этих вопросах комплекс городского хозяйства будет взаимодействовать с коллегами из стройкомплекса.

Одним из наиболее значительных проектов этого года, на котором будут отработаны технологии развития периферийных районов столицы, должно стать благоустройство района Капотня на юго-востоке города («СГ» ранее писала об этом). Здесь планируется продлить территорию парка 850-летия Москвы до МКАД. Будет проложен велосипедный маршрут, который пройдет по территории района и сое-

От улицы к району

Новая программа благоустройства преобразит облик московских окраин



Заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ Петр Бирюков

динит парк в Капотне с Парком технических видов спорта в Печатниках. Расширятся тротуары, правда, в отличие от центра покрытие на них сделают в основном асфальтовым, а не плиточным. Фасады всех домов района приведут в порядок: там, где нужно, отремонтируют, в других случаях — просто вымоют. Кстати, в этом году в

рамках новой программы предстоит помыть специальным моющим средством фасады всех зданий города.

Еще одним заметным событием программы «Мой район» этого года должно стать создание театрального квартала на Чистых прудах. Как пояснил художественный руководитель Московского театра Олега Табакова Владимир Машков, здесь сосредоточено много культурных площадок: театр «Современник», театр Табакова, театр Et cetera, детский театр. Поэтому театральная общественность предложила правительству Москвы создать в этой части Басманного района особый квартал, где все напоминало бы горожанам о театре. Например, небольшие скверы получат имена известных российских актеров.

Всего же в этом году предстоит обустроить 160 улиц, в их числе — площади около станций метро «Беломорская» и «Ховрино», улица Госпитальный вал. На восьми сотнях улиц обновят дорожное покрытие. Будет проведено благоустройство территорий, примыкающих к Москве-реке, в частности, планируется обустроить Озерковскую и Овчинниковскую набережные. Всего же в ближайшие пять лет,

Справочно

■ На протяжении последних четырех лет в столице осуществлялась программа «Моя улица». В рамках этой программы было комплексно благоустроено 352 улицы. Были разработаны новые, более высокие стандарты благоустройства улиц, парков, зон у воды. Около 1700 зданий и сооружений было оборудовано архитектурно-художественной подсветкой. На улицах столицы было высажено около 6 тыс. деревьев-крупномеров, подавляющее большинство из которых успешно прижилось. Особым направлением работы стало создание новых природных зон. Если в 2011 году в городе насчитывалось 130 парков и 86 особо охраняемых природных территорий, то на сегодняшний день число организованных зеленых зон составляет уже 576. Только в прошлом году в Москве было создано 82 новых парка, в числе которых «Тюфелева роща» на территории завода ЗИЛ и парк «Братеевская пойма» площадью почти 80 га.

по словам Петра Бирюкова, предстоит полностью обустроить левый и правый берега главной водной артерии столицы общей протяженностью 156 км. Не забыты в «Моем районе» и парки: в этом году запланировано привести в порядок 65 парков, самый крупный из которых — парк Люблино.



Выступление главы Минстроя РФ Владимира Якушева на совещании по подведению итогов отопительного сезона

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Стратегия развития ЖКХ до 2035 года должна быть не очередной декларацией, а конкретным рабочим документом, по которому мы действительно смогли бы в дальнейшем сверять все наши шаги»

Кроме того, в начале отопительного сезона из-за нехватки подвижного состава были отмечены проблемы с поставкой угля на территории ряда субъектов. «По этой проблеме мы плотно работали с ОАО «РЖД» и с субъектами, где такие проблемы возникли, — заявил министр. — Очень важно, чтобы нам в преддверии предстоящего отопительного сезона аналогичных ситуаций не допустить».

По-прежнему нерешенной проблемой остается задолженность организаций ЖКХ за топливно-энергетические ресурсы. Это старая болезнь, и несмотря на некоторые подвижки, приходится констатировать, что перелома пока нет. Исправить ситуацию призван принятый год назад закон о переходе на прямые договоры между потребителями и РСО. «Мы видим серьезную положительную динамику по переходу на прямые платежи», — сказал Владимир Якушев. Полностью на такие платежи уже перешло шесть субъектов, а частично по тем или иным видам коммунальных услуг — 31 субъект.

Ранее Минстрой России существенно ужесточил ответственность управляющих организаций за нарушения лицензионных требований, в том числе связанные с задолженностью УК перед РСО. Завершая обзор основных проблем в ЖКХ, министр подчеркнул, что работа по их разрешению является совместным полем деятельности для федерального центра, регионов и бизнеса.

Программа модернизации

Одной из глобальных задач, стоящих перед сферой жилищно-коммунального хозяйства, является обновление основных фондов. «Мы также приступили к проработке отдельной федеральной подпрограммы по модернизации коммунальной инфраструктуры со степенью износа более 60%, — сообщил Владимир

Якушев. — Этой подпрограммой мы сейчас занимаемся очень активно». В регионы отправлены соответствующие запросы, и до 15 мая Минстрой России рассчитывает получить от субъектов актуальную информацию о текущем состоянии коммунальной инфраструктуры с тем, чтобы точнее сформировать параметры подпрограммы.

По-прежнему актуальной остается и тема привлечения инвестиций в ЖКХ. Владимир Якушев признал, что из-за сложившейся в стране тарифной политики привлечь в ЖКХ бизнес весьма непросто. Так, несколько лет назад началось достаточно активное развитие концессий, но сегодня министерство констатирует, что в ряде субъектов возникают ситуации, когда бизнес начинает выходить из имеющихся концессионных соглашений. И происходит это во многом из-за того, что имеющиеся тарифы не покрывают инвестиции. Проблемы эти требуют решения, и сегодня Минстрой совместно с Минэкономразвития работает над их решением.

Министр также анонсировал начало работы по формированию стратегии развития ЖКХ на период до 2035 года. «В стратегии должны быть четко определены наши взаимоотношения с инвесторами, которые готовы прийти в отрасль, — сказал Владимир Якушев. — Мы готовы рассматривать предложения всех ведомств, заинтересованных компаний и просим всех включиться в эту работу, запланирован ряд серьезных обсуждений и совещаний по данной теме». Несмотря на сжатые сроки, уже к 1 ноября 2019 года министерство планирует представить проработанный текст новой стратегии.

Справочно

■ В настоящее время в системе ЖКХ работает порядка 120 тыс. организаций. Потребителями их услуг является вся страна без исключения, а численность людей, занятых в отрасли, превышает 2 млн человек. Общая протяженность сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения составляет почти 1 млн км. Годовой оборот отрасли превышает 5 трлн рублей, и в ней производится почти 5% валового продукта страны.

Небархатный сезон

с.1

Последствия аварии были устранены в короткий срок. «Здесь нужно отметить профессионализм всех, кто был задействован на данной аварии», — сказал Владимир Якушев.

Цены и долги

Предваря разговор о перспективах развития отрасли, глава Минстроя напомнил, что накануне начала холодов был зафиксирован достаточно серьезный скачок цен на топливо. Из-за этого некоторые субъекты РФ столкнулись с серьезными трудностями, и министерству пришлось решать проблемы, что называется, в ручном режиме. «Подобных резких ценовых скачков не было до этого пять лет, — сказал Владимир Якушев, — и если мы исходим из того, что ситуация должна развиваться в лучшую сторону, то произошедшее несколько настораживает».

«Трест Коксохиммонтаж»: опыт и инновации для современного нефтегазового строительства



Владимир ЧЕРНОВ

«Трест Коксохиммонтаж» — компания с почти вековым стажем в нефтегазовом строительстве. Сочетая уникальный набор компетенций, надежности и новейших технологий, успешно реализует проекты, включая СПГ-заводы.

СПГ-терминал — запущен!

До сего дня в России работало два проекта по сжижению природного газа: «Сахалин-2» и «Ямал СПГ». 24 апреля 2019 года состоялся пуск третьего объекта — терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа в Высоцке. Введена первая линия производства и аналогичных заводов, ее продукция пойдет в Россию и страны Балтийского региона.

Он возведен на ресурсной базе магистрального газопровода «Ленинград—Выборг—Госграница». В комплекс «СПГ-Высоцк» входят газопровод-отвод от магистрального газопровода, две технологических линии по 40 тонн СПГ в час мощностью 660 тыс. тонн в год, резервуар для хранения СПГ на 42 тыс. куб. м, транспортная инфраструктура.

Надежный подрядчик для стратегического проекта

«Трест Коксохиммонтаж» — один из основных подрядчиков по строительству СПГ-терминала. Компанией внедрены передовые ресурсосберегающие отечественные технологии, повышающие уровень экологической безопас-

ности, системы современных антикоррозийных покрытий, гидроизоляция бетонных поверхностей, увеличивающая влагонепроницаемость в условиях морского климата.

Специалисты применили модульную стратегию производства работ. Монтаж основного технологического оборудования выполнялся укрупненными блоками, их масса варьировалась от 20 до 190 тонн. Это сократило сроки строительства и позволило возвести объект с минимальным воздействием на окружающую среду при значительной экономии средств.

В зону ответственности треста входили земляные работы, устройство и монтаж железобетонных конструкций фундаментов, сборка и монтаж металлоконструкций, технологического оборудования и трубопроводов и другие. Компания приобрела на объекте новый для себя опыт — строительство причальной стенки, что дополнило портфель услуг, которые «Трест Коксохиммонтаж» предлагает заказчикам.

Над сооружением трудились только отечественные специалисты, порядка 3 тыс. человек. «Мы всегда соблюдаем сроки строительства и не выходим за рамки бюджета. Эти два наших основных правила в работе были соблюдены», — подчеркнул генеральный директор «Треста Коксохиммонтаж» Сергей Фуфаев.

«Зеленые» технологии

Проект позволит увеличить долю российских энергоресурсов на европейских рынках, улучшить экологическую обстановку в балтийской акватории за счет перевода морского транспорта на использование СПГ в качестве бункерного топлива.

«Продажа СПГ на мировые рынки стратегически важна для страны. Это новая ниша торговли углеводородами, следование современным тенденциям ответственного отношения к среде. Внедряя новые технологии, мы помним о приоритете бережного отношения к экологии», — отметил гендиректор.

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.

на полугодие — 2280 руб. 00 коп.

на год — 3900 руб. 00 коп.

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:
■ 10929 — на полгода
■ 12357 — на год

для предприятий и организаций
■ 10930 — на полгода
■ 12358 — на год

Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:
■ 32010 — на полгода
■ 32538 — на год

для предприятий и организаций
■ 50092 — на полгода
■ 32539 — на год

Официальный каталог «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

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Пожар в соборе Нотр-Дам случился 15 апреля 2019 года



Дмитрий Желдаков

Огонь, вода и... конденсат

Эксперты оценивают влияние пожара на состояние собора Нотр-Дам-де-Пари

Алексей ТОРБА

Крупный пожар, случившийся 15 апреля в соборе Парижской Богоматери, нанес серьезный ущерб всемирно известному памятнику истории и архитектуры. Огонь, бушевавший несколько часов, уничтожил шпиль собора и часть крыши, повредил внутреннее убранство здания. Окончательные выводы о причинах ЧП будут сделаны позже. А на сегодняшний день известно только, что пожар начался в центральной части крыши, рядом с основанием шпиля. Следователи не исключают, что причиной возгорания могло стать короткое замыкание. Между тем, эксперты по всему миру обсуждают, насколько серьезным могло быть воздействие огня на конструкции храма и каким образом будет организована его реставрация. Корреспондент «СГ» поговорил об этом с кандидатом техниче-

ских наук, старшим научным сотрудником Научно-исследовательского института строительной физики РААСН Дмитрием ЖЕЛДАКОВЫМ.

«СГ»: Дмитрий Юрьевич, что вообще представляют собой стены Нотр-Дам-де-Пари с точки зрения использованных материалов?

Дмитрий Желдаков: Стены собора сложены из известняка. Известняк — очень крепкий камень, состоит почти полностью из одного минерала — кальцита, который является продуктом жизнедеятельности биосферы. В качестве связующего материала использовался гипс. Кстати, добывался он совсем рядом, в каменоломнях Монмартра. При зарождении Парижа каменоломни разрабатывались открытым способом: известняк — на левом берегу Сены, гипс — на правом. Гипс не только скрепляет блоки здания между собой, но и придает им нежный розовый оттенок.

Справочно

Собор Парижской Богоматери расположен в восточной части острова Сите на месте первой христианской церкви Парижа — базилики Святого Стефана, построенной на фундаменте языческого храма Юпитера. Готический собор возводился в 1163-1345 годах. Высота собора 35 м, длина — 130 м, ширина — 48 м, высота колоколен — 69 м. Фасад собора разделен по вертикали на три части пилястрами, а по горизонтали на три яруса галереями.



Сергей ТРУХАНОВ, глава бюро T+T Architects

Пожар в соборе Парижской Богоматери поднял множество серьезных вопросов, которые, возможно, не стали бы обсуждаться при иных обстоятельствах. И, пожалуй, главный из них — нужно ли стремиться к воссозданию первоначального облика здания или можно восстано-

становить его по современным стандартам и правилам. Сторонники точной реставрации считают, что здания с обновленными фасадами и интерьерами, может быть, и смотрятся хорошо, но теряют шарм и харизму, утрачивают авторскую идею. Вроде и объем тот же, и конструктивные элементы, и лепнина скрупулезно восстановлена, но... все равно это уже новое прочтение, новая история и новый подход.

Особенно остро вопрос о принципах реставрации встает, когда речь заходит о культурном символе государства, памятнике мирового масштаба, привлекающем сотни тысяч туристов. Нотр-Дам-де-Пари, знаменитый католический храм французской столицы, является знаковым творением. Безусловно, это не единственный шедевр своей эпохи, можно насчитать еще, по крайней мере, с десяток сопоставимых по значению построек (к примеру, Реймский собор), но все же ценность Нотр-Дам-де-Пари как символа и культурного центра очень велика.

По последним сообщениям, пожар не задел главный конструктив здания, сохранились и читаются основные

Честный новодел

Как лучше восстанавливать Нотр-Дам?

элементы каркаса, стены, одна из крупнейших готических роз в Европе и многое другое. Был утерян шпиль, который, строго говоря, не является историческим, — он появился в ходе реставрации XIX века. И даже орган, пострадавший в большей степени не из-за пожара, а из-за попавшей в него воды, поддается восстановлению.

То есть восстановить Нотр-Дам возможно, но вопрос в том, по какому пути должно пойти восстановление? На мой взгляд, существуют два варианта. Первый: объект стоит укрепить и музеефицировать в текущем виде. Это мемориальный памятник, прошедший через несколько эпох. Все, что с ним происходит, и есть живая история. Наличие некоторых повреждений проблемой, в принципе, не является. Ведь при должном подходе даже руины могут стать центром притяжения, не уступая отреставрированному объекту. К тому же, если следовать Венецианской хартии реставраторов, то потребуются найти материалы, из которых здание строилось первоначально, а сегодня это практически невозможно.

Еще один момент, о котором мы уже упоминали, — это ощущение некоего «обмана» при детальном восстановлении. Можно состарить дерево, камень и много другое, сделать стены и своды максимально похожими на исторические. Но все равно с точки зрения исторического наследия — это уловка.

Справочно

Дмитрий Желдаков является специалистом в вопросах долговечности материалов в строительных конструкциях. В своих работах он придерживается точки зрения, что долговечность материалов определяется химическими процессами, а не цикличностью замораживания. На состоявшемся недавно в Минске (Беларусь) международном научно-техническом семинаре «Реконструкция, реставрация, реновация. Уход и содержание памятников архитектуры» он выступил с докладом о новом подходе к прогнозированию долговечности кирпичной кладки исторических зданий.

«СГ»: Вы говорите, что известняк — очень прочный материал. То есть пожар не мог серьезно ему повредить?

Д.Ж.: Да, известняк обладает большой прочностью. Кроме того, у него очень низкая влагопроводность и высокая теплопроводность. Эти характеристики обеспечивали минимальное увлажнение конструкции как природной влагой (дождь, снег), так и диффузионной, возникающей при перепадах внутренней и наружной температур. А влага, как известно, является катализатором процессов деструкции, ее низкое значение в конструкциях обеспечивает длительную их сохранность. Что мы и видели на стенах и колоннах собора. А вот горгульи и химеры, которыми так известен фасад собора, находятся в худшем состоянии, ведь на них воздействуют не только дождь и снег, но и газы, растворенные в воздухе большого города.

Важнее то, что в качестве вяжущего при кладке блоков в соборе использовался гипс. Сейчас почти в каждой квартире есть гипсокартонные потолки или стены. И многие знают, что для ванных комнат следует использовать влагостойкий гипсокартон. Гипс обладает гораздо большей растворимостью, но это даже не самое главное. С химической точки зрения, гипс — это гидрат сульфата кальция. Под действием аниона серной кислоты известняк разрушается значительно быстрее. Как только реакция запущена, в качестве одного из ее продуктов появляется вода, что повышает увлажнение конструкции, растворяет гипс. Добавьте сюда высокие температуры во время пожара, ускоряющие реакцию в десятки раз, и огромное количество воды от пожарных брандспойтов. «СГ»: Как же будут вести себя конструкции собора после пожара?

Д.Ж.: Процессы, воздействующие на стены и конструкции собора, принципиально не изменятся. И скорость их протекания будет очень мала, и соответственно, время, за которое эти процессы приведут к видимым разрушениям, будет велико и может исчисляться десятками и сотнями лет. Но мы говорим о великих памятниках архитектуры и должны мыслить широко. Спасать их надо начинать уже сейчас. Особенно это важно для арочных сводов, арок над витражами. Ведь именно эти конструкции попадают в зону, где возможно выпадение конденсата и активация упомянутых мной процессов.

По моему мнению, стоит придерживаться другой линии: не стремиться к точному воссозданию, а достраивать из современных материалов. Пусть будет видна граница эпох, пусть будет понятно, что этот кусок сохранился, а этот было построено с нуля, будет заметно разделение на ситуацию до пожара и после, что станет важным для этого объекта. В таком контрасте есть своя ценность. И так, как мне кажется, будет честнее по отношению к самому объекту и его истории.

Думаю, случившееся с Нотр-Дамом даст миру уникальный, хоть и не самый позитивный, опыт работы над проектом такого уровня и в решении вопроса: восстанавливать старое или создавать новое? При этом очень бы хотелось, чтобы наше российское общество тоже научилось иному отношению к тому, что наши предки создавали на века, не только тогда, когда этого уже не станет. Для многих стало очевидно, что не только скрипки Страдивари, технология изготовления которых вот уже несколько веков является предметом спора и исследований, уязвимы и также бессильны перед временем и стихией, но и целые здания. Научиться их восстанавливать — вызов для всего человечества. Но еще больший вызов — это научиться их ценить и беречь.

Полезные СВЯЗИ



Вид на центр Казани

В столице Татарстана работают над концепцией развития исторического центра Казани

Оксана САМБОРСКАЯ

На минувшей неделе правительство Республики Татарстан обсудило концепцию устойчивого развития исторического поселения (центра) города Казани. Президент республики Рустам Минниханов напомнил, что в апреле прошлого года состоялось заседание

Межведомственной комиссии по вопросам градостроительной деятельности в исторических поселениях Республики Татарстан. Тогда и было решено начать разработку концепции, которая позволила бы сохранить исторический облик Казани и одновременно повысить инвестиционную и туристическую привлекательность города.

Руководитель проектной группы Олег Маклаков сообщил, что рабочее название концепции — «Центр Казани: устойчивое развитие». Он рассказал, что за прошедший год были проведены исследования общественной инфраструктуры в центре города и пешеходной активности. Так, выяснилось, что из-за низкой пешеходной доступности часть исторического центра находится в изоляции. Для того чтобы исправить ситуацию, нужны прогулочные маршруты и связанность объектов, расположенных в историческом центре. В связи с этим предстоит разработать новую схему распределения автомобильных и пешеходных потоков. Предполагается, что за счет изменения схемы движения автомобилей удастся организовать пешеходные связи между площадью Свободы, площадью Султан-Галиева и сквером имени Фукса. Пешеходные маршруты будут проложены и в других местах, в частности, в районе улицы Нариманова и далее за ней в сторону набережной Волги. В проектной группе считают, что надо использовать потенциал района возле Речного порта и пляжа «Локомотив».

Кроме того, члены группы отмечают, что каждый микрорайон центра имеет собственный облик, а это значит, что современная застройка должна быть вписана в исторический контекст. По итогам совещания Рустам Минниханов поручил продолжить работу над концепцией и провести в июне новое обсуждение.

Впрочем, пока концепция не утверждена, работы в центре города ведутся. Так, решается вопрос об использовании объекта культурного наследия федерального значения памятника «Дом Дротоевского-Молоткова». Сегодня

здание 1837 года постройки находится на реконструкции.

На территории под мостом Миллеиум предполагается создать молодежный парк с площадками для занятий экстремальными видами спорта. Планируется также связать улицу Подлужную с городским парком им. Горького.

Новое общественное пространство появится и на набережной реки Казанки. Здесь будет создан Фестивальный квартал. В настоящее время часть набережной реки практически не используется. Создание соответствующей инфраструктуры оживит район и поможет вовлечь его в жизнь города.

Справочно

■ Напомним, Казань является историческим поселением с марта 2015 года. Утверждены границы, предмет охраны и требования к градостроительным регламентам исторического поселения регионального значения. Это один из важнейших документов наряду с проектом зоны охраны Кремля и проектом зоны охраны центра Казани, который позволяет сохранять исторически ценные градостроительные объекты, не являющиеся объектами культурного наследия. Примерная площадь исторического поселения составляет 23,5 кв. км. На этой территории сосредоточена большая часть объектов культурного наследия и окружающая их историческая застройка. Застройщикам и собственникам земельных участков в историческом центре необходимо соблюдать охраняемые требования и иметь положительное заключение от Минкультуры РТ для получения разрешения на новое строительство.

У Золотых ворот сидели...

Екатерининскому дворцу вернули одну из главных достопримечательностей

Справочно

■ Заказчиком реставрации Золотых ворот выступила Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры. Работы выполнила группа компаний «Славянский проект». Сумма контракта составила около 19 млн рублей.



Золотые ворота и ограда Екатерининского дворца в Царском Селе

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Царском Селе отреставрировали Золотые ворота, ведущие на парадный плац Екатерининского дворца. Это один из символов музея-заповедника наряду с Янтарной комнатой. Богато оформленные ворота с коваными ажурными решетками в барочном стиле

создавались в 1748-1756 годах по повелению императрицы Елизаветы Петровны. Их называют «золотыми» из-за множества позолоченных орнаментальных деталей. Но не обилие позолоты делает ворота уникальными, а ажурность и величие причудливого рисунка. Ворота были отлиты по проекту Саввы Чевакинского и Франческо

Растрелли на Сестрорецком заводе.

В годы Великой Отечественной войны во время оккупации города Пушкина ворота сильно пострадали. В описании 1957 года говорилось, что «трое ворот перед дворцом, кованые и с выколотым декором середины XVIII в., а также ограда у средних ворот деформированы, имеют значительные утраты и требуют большой реставрации». В 60-е годы прошлого века ленинградские реставраторы сумели вернуть воротам исторический вид. Однако в наши дни им снова потребовалась помощь.

Реставрационные работы продолжались восемь месяцев. Специалистам пришлось демонтировать, отчистить, а затем установить на место 3,5 тыс. декоративных деталей и более 12 тыс. заклепок. Когда мастера с помощью специального растворителя сняли позолоту, их ждал сюрприз. Оказалось, что часть исторических деталей XVIII века уцелела. Несохранившиеся элементы реставраторы изготавливали в мастерской художественнойковки. Самым ответственным этапом стало покрытие деталей тончайшими листами сусального золота на специальный лак «мордан» по технологии XIX века. Сусальное золото представляет собой листы настоящего золота толщиной 0,1 микрон, уложенные в специальные книжки. Благородный металл нанесли на дета-

ли ворот павлиньими перышками. Все-го использовали больше трехсот книжек для золочения, в каждой по 60 листов. Например, на самый крупный элемент — двуглавого орла — ушло шесть книжек по 4 грамма золота в каждой.

Работы шли на двух площадках. Сами ворота, чтобы можно было вести реставрацию в любую погоду, окружили тепляками — временными строительными сооружениями в виде шатров. Накладные детали декора снимали и отправляли на реставрацию в мастерские, утраченные элементы, как уже было отмечено, выковывали заново. Кроме того, специалисты восстановили кирпичную кладку, лепной декор и архитектурные детали ворот из натурального камня.

Царскосельский музей-заповедник, бывшая парадная резиденция российских императоров, основанная Петром Великим для его супруги Екатерины I, сейчас является одним из самых популярных туристических объектов России. В 2017 году здесь побывали 3,9 млн человек. Наиболее популярными достопримечательностями заповедника являются Екатерининский дворец с Янтарной комнатой, павильон Агатовые комнаты, музей Первой мировой войны в Ратной палате и Золотые ворота, которые признаны самым лучшим открыточным видом на Екатерининский дворец.

ПРОЕКТ

Полет фантазии



В аэропорту Сингапура появились сад, МОЛЛ И ВОДОПАД



Справочно

■ Международный аэропорт Чанги обслуживает город-государство Сингапур. Годовой пассажиропоток составляет более 62 млн. Этот показатель позволяет аэропорту находиться в десятке самых загруженных в мире. В аэропорту обслуживаются более 100 авиакомпаний, которые выполняют регулярные рейсы в более чем 400 городов 90 стран мира. Каждый день аэропорт осуществляет прием-отправку более 1 тыс. авиасудов. Воздушная гавань расположена примерно в 17 км от центра города, здесь работают более 13 тыс. сингапурцев.

Оксана САМБОРСКАЯ

В главном аэропорту Сингапура Чанги (Changi) завершилось строительство самого высокого в мире водопада под крышей. Его высота — 40 м. Проект был создан международным архитектурным бюро Safdie Architects в сотрудничестве с партнерами Peter Walker и WET.

Чанги седьмой год подряд признается лучшим аэропортом в мире. В течение последних десяти лет воздушная гавань Сингапура стремительно развивается. Одним из самых амбициозных проектов стало строительство многофункционального центра под названием Jewel, который включает в себе отель, торговый центр, развлекательный комплекс, ботаниче-

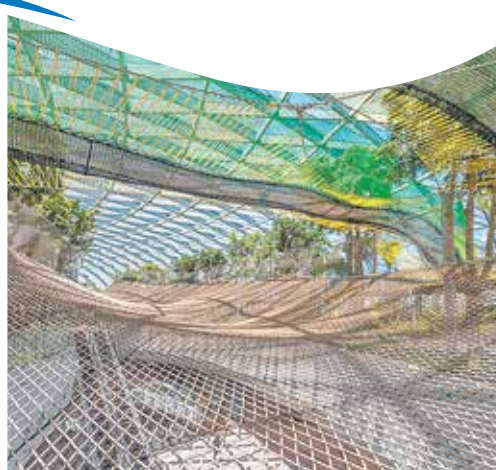
ский сад и многое другое. Здание общей площадью 134 тыс. кв. м и стоимостью 1,3 млрд долларов будет доступно не только авиапассажирам, но и всем жителям и гостям острова. «Это пример того, как можно создать новый вид общественного пространства, которое «подпитывается» аэропортом, — рассказал архитектор Моше Сафди. — Jewel — это место, которое является неотъемлемой частью города, а не только часть транспортной системы».

Изюминкой комплекса стали ботанический сад и самый большой в мире водопад под крышей «Водоворот дождя» (Rain Vortex). Вода будет падать с сорокаметровой высоты из отверстия в стеклянной крыше, конструкция которой устроена таким образом, чтобы собирать дождевую воду. Водопад не только красив, но и полезен: водяной поток охлаждает воздух под куполом здания, а собранная вода будет использоваться для нужд аэропорта и полива растений, которых в саду Jewel более 200 видов. В саду, напоминающем, скорее, тропический лес, проложены прогулочные тропинки и сделаны зоны отдыха.

На пяти надземных этажах здания (кроме них, есть еще пять подземных) расположены магазины и рестораны, а сам терминал соединен с другими частями аэропорта пешеходными мостами. Кроме того, к Jewel ведут маршруты общественного транспорта, благодаря этому сад и торговая зона становятся крупным городским общественным пространством. В будущем в северной части терминала планируется проводить публичные мероприятия, посещать которые смогут до тысячи человек одновременно.

Успех этого комплекса отчасти объясняется тем, что страна сосредоточена на эффективном городском планировании, считают архитекторы. «Рекомендации городских властей выходят за рамки проектирования зданий и учитывают весь градостроительный контекст, — говорит Джарон Любин, директор по дизайну Safdie Architects. — Для них важно, как человек будет пользоваться общественным транспортом, где будет ставить свой велосипед, где можно будет укрыться от дождя?» По словам Любина, перед архитекторами ставятся комплексные задачи, и они несут ответственность за то, чтобы все они были решены. «Именно это и называется разумным городским дизайном, — отметил представитель архбюро. — И эти принципы мы использовали в создании этой части аэропорта».

ARCHDAILY.COM



ARCHDAILY.COM

Строительная Газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-69446
от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
ООО «ИД «Строительная газета»
Адрес: 125080, г. Москва,
Волоколамское ш., д. 1, стр. 1,
офис 702

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Почта России — 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358
Почта России — П2011, П2012, П3473, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79;
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 24.04.2019
фактическое: 19.30 24.04.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда»
123007, г. Москва Хорошее шоссе, 38
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62.
http://www.redstarph.ru, E-mail: kz_zvezda@mail.ru

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена.
Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя.
Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа:
1716-2019