



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№12 (10590) 27 марта 2020

Спасти рядового строителя

Что включает в себя
предварительный
антикризисный план
по поддержке отрасли?

Сергей ВЕРШИНИН

Первый квартал 2020 года еще не закончился, а российская экономика уже получила целых два серьезных удара — падение цен на нефть, сопровождающееся обвалом рубля, и пандемию COVID-19, парализовавшую работу большинства компаний в целом ряде отраслей. На днях председатель Правительства РФ Михаил Мишустин представил антикризисный план, включающий льготы и послабления для российского бизнеса.

«Это комплекс оперативных мероприятий, которые необходимы для обеспечения стабильного социально-экономического развития. Мы сконцентрируемся на поддержке отраслей, которые оказались в сложной ситуации», — пояснил Михаил Мишустин. Подписанный премьер-министром документ — «План первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции» — содержит несколько мер, призванных поддержать и строительную отрасль.

Так, начиная с 20 марта, Минстрой России в еженедельном режиме будет вести мониторинг финансового положения застройщиков. «Мы понимаем вашу загруженность, поэтому максимально будем брать информацию, размещенную Росстатом, ЕИСЖС, Банком России. Но некоторые данные нам будут необходимы и от вас», — обратился к застройщикам министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, попросив предоставлять его ведомству актуальную информацию о приостановке работ на объектах капитального строительства и о количестве строящихся объектов. Особенно это касается жилых домов, возводимых по «старым, долевым правилам».

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



2 0 0 1 2 >



9 1770491 166776

По индивидуальной программе

Минстрой России подготовил предложения
по развитию ИЖС



Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России разместил на федеральном портале проектов нормативных правовых актов (regulation.gov.ru) для общественного обсуждения паспорт государственной про-

граммы «Развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в РФ» на период 2020-2024 годов.

Перед программой, на реализацию которой из федерального бюджета предлагается выделить в общей сложности 137,7 млрд рублей, разработчики ставят за-

дачи повышения доступности и качества жилья для граждан. Итоговым показателем будет являться рост годового объема ввода ИЖС с нынешних 33,2 млн кв. метров до 40 млн «квадратов». Достичь заявленных целей планируется за счет увеличения площади земельных участков

для ИЖС, обеспечения их необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, использования типовых проектов индивидуальных жилых домов, стандартизации ипотечного кредитования, а также господдержки отдельных категорий граждан.

От общего к частному

Так, главный акцент в программе делается на применении смешанной малоэтажной модели строительства, плавно перетекающей в многоэтажную застройку в черте города. Речь идет о совмещении на одной территории различных типов малоэтажных зданий — индивидуальных и блокированных домов, многоквартирных домов высотой до четырех этажей.

Разные типы домов, по замыслу Минстроя, позволят варьировать плотность застройки кварталов и расширять предложение на рынке малоэтажного жилья в различных ценовых сегментах. В этом поможет применение готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом. Для этого планируется создать открытый каталог стандартных проектов ИЖС, а также реестр рекомендуемых производителей домокомплектов.

Окончание на с. 5

Суперсервис для бизнеса

В «Сколково» обсудили будущее цифрового строительства

Сергей НИКОЛАЕВ

В «Сколково» состоялась пленарная сессия «Инновации в строительной отрасли», приуроченная к запуску Build Up 2020 — крупнейшего в России акселератора в области строительства и девелопмента. Участники мероприятия обсудили определяющие будущее отрасли технологические тренды, а также создание при участии Минстроя России суперсервиса цифрового

строительства на портале госуслуг, который позволит максимально упростить различные согласования для строительных компаний. При этом было отмечено, что внедрение инноваций возможно только при активном сотрудничестве государства и бизнеса.

В ходе сессии председатель Фонда «Сколково» Аркадий Дворкович подчеркнул большую востребованность инноваций в сфере строительства —

ключевого сектора российской экономики. По его словам, ИЦ «Сколково» не только готов представлять такие инновационные решения, но и занимается развитием темы BIM-технологий на всех этапах жизненного цикла зданий. Дворкович считает, что ИЦ должен стать эффективным связующим звеном между малыми инновационными компаниями и крупными заказчиками, как частными, так и государственными.

Примером такого сотрудничества является акселератор Build Up, организованный Фондом совместно с лидерами девелоперского рынка России — «Галс-Девелопмент», «Кортрос», «ФСК» и «Основа». Как рассказал вице-президент, исполнительный директор Кластера энергоэффективных технологий «Сколково» Олег Дубнов, в 2019 году поступило свыше 600 разработок, 15 дошли до пилотного внедрения, а эффект от них измеряется десятками миллионов рублей.

Окончание на с. 11

НОВОСТИ

КОРОТКО

НОВАЯ МОДЕЛЬ
ДЛЯ ЧЕТВЕРЫХ

Вопрос отнесения городов Владимир, Самара, Новокуйбышевск и Тольятти к ценовой зоне теплоснабжения рассмотрен на недавнем совещании в Минстрое России, прошедшем под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ Максима Егорова.

Новая модель рынка тепла (так называемая «альтернативная котельная») предполагает переход от государственного регулирования всех тарифов в сфере теплоснабжения к установлению предельного уровня цены на тепловую энергию для конечного потребителя на долгосрочный период (на 10 и более лет).

«Переход к ценовой зоне теплоснабжения призван стимулировать привлечение дополнительных инвестиций в теплоснабжение на территории муниципальных образований, что в свою очередь обеспечит модернизацию изношенной коммунальной инфраструктуры», — пояснил замглавы Минстроя России.

Напомним, решение об отнесении поселений к ценовым зонам теплоснабжения принимается Правительством РФ на основании предложений Минэнерго, Минстроя и ФАС. Для принятия такого решения указанным городам необходимо дополнительно обосновать технологические мероприятия, которые запланированы к выполнению в целях бесперебойной поставки энергоресурсов потребителям, а также представить информацию о мерах по обеспечению сбалансированности темпов роста тарифов на все виды коммунальных услуг для граждан, проживающих в этих городах, на долгосрочный период.

После предоставления в адрес министерства полной информации и ее анализа позиция Минстроя будет направлена в Минэнерго.

«Минстрой России продолжит детально разбирать особенности функционирования поселений в ценовых зонах теплоснабжения при рассмотрении аналогичных обращений муниципальных образований и единых теплоснабжающих организаций», — подчеркнул Максим Егоров.

ОБСУДИТЬ
НА РАССТОЯНИИ

Публичные слушания в Москве — как назначенные ранее по программе реновации, так и любые другие — будут проходить в формате электронных общественных обсуждений в связи с особой эпидемиологической обстановкой. Принять участие в обсуждении жители смогут на портале «Активный гражданин». Об этом сообщила председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская, уточнив, что электронный формат ни в коей мере не ограничивает права граждан, участвующих в судьбе своих районов, а напротив, дает дополнительные возможности. В первую очередь, экономит время, которого порой нам всем не хватает, во-вторых, в сложившейся эпидемиологической обстановке это вопрос безопасности. «Электронный формат даст возможность всем жителям принять участие в обсуждении, не нарушая карантин», — отметила Юлиана Княжевская.

«Онлайн-платформа обеспечивает большую доступность, при этом право голосовать получают именно те москвичи, которых затрагивает проект. Электронный формат обсуждений обеспечит комфортность, качество и надежность процедуры голосования», — уверен руководитель ГКУ «Новые технологии управления», отвечающий за развитие проекта «Активный гражданин», Александр Пищелко.

Спасти
рядового
строителя

Справочно

■ Правительство РФ выступило также с инициативой ввести на три месяца отсрочку арендных платежей для малых и средних предприятий, снимающих помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. По мнению экспертов «СГ», подобную меру — в условиях коронавируса — можно было бы распространить и на коммерческую аренду, это поможет сохранить на рынке здоровую конкуренцию.

с.1

Также пока в стране будет действовать «особое положение», временно прекратит пополняться реестр проблемных объектов. Более того, до 15 апреля на рассмотрение в Госдуму РФ планируется внести предложение, согласно которому штрафы и неустойки застройщикам, задержавшим ввод жилья на полгода и более, начисляться не будут.

До этой даты девелоперам, работающим по проектному финансированию, обещают еще и субсидировать процентную ставку по банковским кредитам в случае падения темпов продаж жилья.

Следующая антикризисная мера не адресована конкретно строительной отрасли, но очевидно, что именно эта сфера входит в число основных выгодополучателей: в срок до 27 марта поручено продлить разрешения на трудовую деятельность на территории РФ работникам-иностранцам.

Вполне возможно, в дальнейшем список мер поддержки отрасли расширятся. По крайней мере, в срок до 31 марта Минстрою, Минтрансу, Минфину, Минэкономразвития, Банку России и Росреестру поручено составить дополнительный перечень мероприятий, направленных на поддержку строителей в непростые времена.

По пунктам

Своим видением — как еще можно поддержать застройщиков в период эпидемии и общего экономического спада — с «СГ» поделился председатель Комитета по строительству Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (МКПП) Михаил Викторов. В частности, в предложенных в среду МКПП совместно с Клубом инвесторов Москвы мерах помощи строительному бизнесу содержатся следующие пункты:

- 1) прямой выкуп объектов социальной и транспортной инфраструктуры у застройщиков — либо в рамках программы «Стимул», либо посредством иной программы. Либо софинансирование строительства объектов инфраструктуры;
- 2) включение крупнейших групп застройщиков, соответствующих утвержденным критериям, в перечень системообразующих организаций российской экономики;
- 3) поэтапное раскрытие эскроу-счетов;
- 4) отмена ограничений на привлечение «котловых» кредитов и облигационных займов для действующих застройщиков, установленных пп. 1 п. 7 ст. 18 214-ФЗ и п. 8.3 ст. 8 175-ФЗ;

300

млрд
рублей —

таков предполагаемый объем антикризисного фонда, создаваемого Правительством РФ для экономической помощи в борьбе с последствиями пандемии

За оценкой предложенных властями «спасательных инициатив» «Стройгазета» обратилась к экспертам и участникам рынка. Так, по мнению председателя строительного комитета «Деловой России» Владимира Кошелева, в условиях сложившейся в стране эпидемиологической обстановки, решая первоочередные задачи по обеспечению безопасности населения, важно не упустить ситуацию на рынке жилья. «Показатели национального проекта пока никто не отменял. Разработка антикризисных мер — это лишь первый шаг, — сказал Владимир Кошелев. — Но учитывая, что на текущий момент условия поддержки застройщиков полностью не раскрыты, а, как известно, «дьявол кроется в деталях», окончательные выводы (и оценку влияния данных мер на отрасль) можно будет делать после появления конкретных нормативно-правовых актов».

Общественный омбудсмен «от стройки», руководитель профильного комитета «Опоры России» Дмитрий Котровский, согласен с коллегой, что сейчас важно в самое ближайшее время определить точные параметры и механизм оказания этой господдержки, уточнить, кто и к кому должен обращаться по поводу субсидирования или переноса сроков строительства. А из дополнительных возможных мер, по его мнению, можно было бы добавить отмену контроля (избыточного, повсеместного).

В свою очередь, генеральный директор УК «Развитие» Игорь Козельцев считает, что в период экономической нестабильности важно не подрывать доверие потенциальных клиентов к рынку долевого строительства в целом. «В этом контексте мера отмены штрафов за нарушенные сроки ввода объекта и невключение его в реестр проблемных может быть сомнительной, — предупреждает он. — Наверняка это вызовет недовольство у дольщиков таких проектов, что приведет к новым медийным скандалам. В остальном меры правительства позитивно скажутся на отрасли».

А вот к числу наиболее полезных мер генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин относит предложение по субсидированию процентных ставок по кредитам для застройщиков в случае падения темпов продаж. «Сейчас ставки по кредитам уменьшаются по мере привлечения средств покупателей на эскроу-счета, что позволяет снизить расходы на обслуживание кредита, — поясняет девелопер. — Однако в нынешних условиях продавать будет непросто, поэтому субсидирование проектного финансирования позволит предотвратить рост нагрузки на себестоимость строительства. Также эта мера поддержит прежде всего компании среднего размера, что сохранит конкуренцию в отрасли на региональных рынках. В этом контексте, на мой взгляд, можно было также ускорить принятие решения о выдаче проектного финансирования, сделать этот процесс более регламентированным, а также упростить процедуры, связанные с согласованием выдачи кредитов застройщика».

- 5) при привлечении кредитов — частично или полностью субсидировать расходы на уплату процентов;
- 6) от лица Фонда защиты прав дольщиков или корпорации «ДОМ.РФ» (либо иного уполномоченного органа) предоставлять поручительство или иное обеспечение привлекаемых целевых и нецелевых кредитов;
- 7) от лица Фонда защиты прав дольщиков или корпорации «ДОМ.РФ» (либо иного уполномоченного органа) предоставлять прямое субсидирование расходов на строительство жилищных объектов, объектов социальной и транспортной инфраструктуры либо беспроцентные займы с комфортными условиями по возврату;
- 8) выкуп части площадей, возводимых застройщиками, как в целях формирования фонда жилья для последующего распределения среди определенных групп населения, так и в целях предоставления финансирования (с использованием обратного выкупа жилья застройщиками на этапе после ввода дома);
- 9) компенсация в любой форме расходов застройщика на подключение к различным сетям;
- 10) налоговые каникулы по всем видам налогов для застройщика на инвестиционном этапе и в течение нескольких лет после ввода.

Выиграли, получите!

Малым городам и историческим поселениям раздали деньги на благоустройство

Кстати

■ Как стало известно «СГ», в ближайшее время Минстрой России начнет прием заявок для участия в новом конкурсе, победители которого будут определены до 1 сентября текущего года. При этом призовой фонд конкурса 2021 года будет увеличен в два раза и составит 10 млрд рублей. Средства на реализацию проектов-победителей будут доведены до регионов уже в этом году — таким образом, у исполнителей будет больше времени на качественное и своевременное выполнение работ.



Один из победителей Всероссийского конкурса малых городов и исторических поселений этого года — проект благоустройства парка им. Гагарина и прилегающих территорий в городе Губаха (Пермский край)

Оксана САМБОРСКАЯ

Между городами-победителями текущего Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды распределены 5 млрд рублей призового фонда. Решение было принято на заседании Правительства РФ 19 марта. Распределение средств утвердил председатель Правительства РФ Михаил Мишустин. «Это важный проект для улучшения жизни наших людей в малых городах и исторических поселениях страны», — подчеркнул он.

Как напомнил глава Минстроя России Владимир Якушев, конкурс проводится в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и пользуется особой популярностью. В 2020 году на

конкурс было подано 300 заявок из 71 субъекта Российской Федерации. На форуме, который проходил в конце февраля в Тюмени, были названы 80 проектов-победителей из 43 регионов.

Победители конкурса распределились по четырем номинациям: исторические поселения, малые города с численностью населения до 20 тыс. человек, от 20 до 50 тыс. и от 50 до 100 тыс. человек. Для каждой номинации определена сумма гранта из федерального бюджета. Так, размер грантов для российских исторических поселений составит 44,5 млн рублей. Средства в таком размере из федерального бюджета получают 10 проектов-победителей. Грант для малых городов (50-100 тыс. жителей) составит 90 млн рублей, такие средства предоставят на реализацию 14 проектов. Ма-

лые города с численностью населения от 20 до 50 тыс. человек получат по 70 млн рублей (в этой категории 31 победитель), с численностью менее 20 тыс. жителей — по 40 млн рублей (таких победителей 25). Общая сумма денежных средств, которые будут перечислены в регионы на благоустройство, составит 5 млрд рублей.

Деньги немалые: например, размер межбюджетного трансферта для Республики Башкортостан составил 319,5 млн рублей, для Московской области — 314 млн, для Нижегородской области — 295 млн, для Свердловской области — 230 млн, для Воронежской области — 205 млн рублей и т.д.

По словам заместителя главы Минстроя России Максима Егорова, министерство совместно с регионами уже ведет работу по формированию индивидуальных планов-графиков реализации проектов-победителей, направленных, в первую очередь, на качественное и своевременное выполнение работ по благоустройству.

«Победа в конкурсе — это не только преимущество для регионов, но и огромная ответственность, поэтому субъектам необходимо очень серьезно отнестись к своим обязательствам, — подчеркнул замминистра. — Важно знать реальную картину, регулярно бывать на объектах, организовать видеонаблюдение, а не полагаться на доклады. Минстрой России, в свою очередь, готов всегда оказать содействие и помощь регионам».

Справочно

■ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях организован по поручению президента России и впервые состоялся в 2018 году. За три года его победителями стали 240 проектов из 69 регионов страны.

Повторение пройденного

Реестр тиражируемых проектов продолжает пополняться



Проект поликлиники в квартале 2002а Барнаула (Алтайский край), включенный в Реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования

Сергей ВЕРШИНИН

Как стало известно «СГ», Минстрой России включил в Реестр экономически эффективной проектной документации 45 новых объектов капитального строительства. Всего в реестре в настоящее время находится уже 1354 проекта повторного применения, рекомендованных для тиражирования по всей стране. Это 536 детских садов, 362 школы, 143 жилых дома, 129 спортивных зданий и сооружений, 78 объектов здравоохранения, 36 объектов культуры, 19 объектов коммунального обслуживания и 16 — социального, 13 линейных объектов, 14 административных зданий, 7 общежитий и одна овощебаза.

Напомним, использование экономически эффективной проектной документации повторного применения при строительстве объектов за счет бюджета закреплено законодательно. Эта мера направлена на повышение эффективности расходования бюджетных средств при проектировании, а также дает возможность повторения апробированных и успеш-

Кстати

■ Среди «новичков», пополнивших недавно Реестр экономически эффективной проектной документации, можно отметить, к примеру, такие объекты, как: детское дошкольное учреждение на 140 мест в VI микрорайоне жилого района «Левенцовский» в Ростовской области; среднюю общеобразовательную школу на 550 учащихся в Алтайском крае; сельский клуб в Республике Тыва и крытый плавательный бассейн в Самарской области.

но зарекомендовавших себя технических и технологических решений.

Работа по отбору для повторного использования экономически эффективных проектов школ и детских садов, которые строятся с привлечением бюджетных средств, ведется с 2011 года. Формирование реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования началось в 2016 году.

Для признания проектной документации экономически эффективной для повторного использования она должна соответствовать утвержденным критериям: сметная стоимость строительства объекта капитального строительства не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, определенную с применением утвержденных Минстроем России укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). В случае отсутствия НЦС — сметную стоимость объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется строительство объекта. А также объект должен иметь класс энергетической эффективности не ниже класса «С».

При соответствии этим критериям документация получает положительное заключение госэкспертизы. В этом случае проект может быть рекомендован Минстроем России для повторного использования.

ОБЪЯВЛЕНИЕ О ТОРГАХ

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

На торги выставляется: Лот №1 — Экскаватор гусеничный CAT 320D2GC, серийный №CAT0320DCZBH10327, 2016 г. в., начальная цена — 3 682 844,00 руб.; Лот №2 — Погрузчик SEM 655D, серийный №SEM00655AS5505228, 2019 г. в., начальная цена — 3 990 000,00 руб. Имущество находится по адресу: Кемеровская область, г. Белово, мкр. Технологический, 10.

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

Задаток в размере 100 000,00 рублей должен быть зачислен не позднее последнего дня приема заявок на р/с Организатора — получатель ООО «ИРИстрой» (ИНН 1658132960, КПП 165801001): р/с 40702810700000003264 в Филиал ПАО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 30101810300000000916, БИК 049205916. В назначении платежа указать: наименование должника, № лота и код торгов, за участие в которых вносится задаток.

Сроки проведения первых торгов: прием заявок на участие с 10:00 30.03.2020 г. по 18:00 08.05.2020 г. Дата аукциона: 14.05.2020 г. в 15:30. Шаг аукциона — 5% от начальной цены Лота.

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

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Цена вопроса

Профсообщество выступает за дальнейшее совершенствование сметно-нормативной базы

Ольга КОПЫЛОВА

31 марта 2020 года вступает в силу новая федеральная сметно-нормативная база (ФСНБ-2020). Минстроем России совместно с ФАУ «Главгосэкспертиза России» проведена большая работа по совершенствованию института ценообразования в строительстве пока в части совершенствования базисно-индексного метода. Это обусловлено тем, что сохраняется низкий уровень наполняемости ФГИС ЦС, что является причиной невозможности перехода на ресурсный метод.

По итогам проведенного Минстроем России анализа существующих проблем института ценообразования в строительстве в октябре прошлого года Правительство РФ утвердило новый план реализации реформы ценообразования, в соответствии с которым полный переход на ресурсный метод должен состояться в 2022 году. В декабре 2019 года Минстрой России опубликовал новую федеральную сметно-нормативную базу (ФСНБ-2020). Документ подвергся резкой критике со стороны профессионального сообщества.

При этом на сегодняшний день многие озвученные строителями проблемы ФСНБ-2020 так и не решены. Среди них, к примеру, заниженная стоимость заработной платы, ресурсов, отставание нормативов от современных технологий и используемых машин-механизмов. Особо профсообщество подчеркивает, что ФСНБ-2020 сформирована в ценах 2000 года с последующим применением коэффициентов для перевода в текущий уровень цен.

Вопрос ценообразования для строителей всегда актуален, а в условиях ограниченности финансовых ресурсов, увеличения налоговой нагрузки особенно. Понимая сложность и актуальность вопроса, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) выступило организатором специального круглого стола по ценообразованию в строительстве. Модераторами выступили Президент НОСТРОЙ Антон Глушков и председатель Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системы Эдуард Дадов. Участниками мероприятия стали руководители и специалисты строительных и саморегулируемых организаций (СРО) в сфере ценообразования, со стороны органов власти в обсуждении принял участие заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» Сергей Лахаев.

С основным докладом о недостатках ФСНБ-2020 выступила генеральный директор СРО НПСО Кемеровской области «ГЛАВКУЗБАССТРОЙ» Ирина Кузеванова. В ходе выступле-



ния она обратила внимание на ряд изменений в базе, которые дали значительное снижение по сравнению с существующими сметными нормами. Мнение о том, что ФСНБ-2020 не должна в текущей редакции вступать в действие, а целый перечень сборников ГЭСН требует пересмотра, поддержали все участники круглого стола. Было принято решение о проведении рабочего совещания с ФАУ «Главгосэкспертиза России» для обсуждения проблемных позиций.

«Основную роль в настоящее время при разработке сметных нормативов играют крупные отраслевые госкомпании, в то время как необходимы предложения и от малых и средних строительных организаций. Мы готовы сотрудничать при разработке новых или актуализации действующих сметных нормативов при предоставлении заинтересованными компаниями соответствующих методике материалов. Тем более, что проведена значительная работа по упрощению данного процесса», — подчеркнул Сергей Лахаев.

Важно отметить, что работа по актуализации сборников укрупненных нормативов цены строительства, сборников ГЭСН и государственных элементных сметных норм и федеральных единичных расценок осложняется тем, что в России фактически ликвидированы или прекратили свое действие научные центры и нормативные станции. Много лет назад были прекращены научно-исследовательские работы по ценообразованию и сметному нормированию. Утрата научного кадрового потенциала в данной сфере признается одной из глав-

ных проблем всеми без исключения, включая федеральное министерство.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков в своем выступлении отметил необходимость раскрытия ресурсно-технологических моделей, которые использовались при разработке и утверждении сметных норм, в целях их анализа и проработки совместно с профессиональным сообществом, а при необходимости — пересмотра. «Безусловно, необходимо повышать производительность труда. Строители заинтересованы в применении новых технологий и появлении новых расценок с учетом существующих технологических процессов», — сказал Антон Глушков. В рамках обсуждения проблемы исчисления нормирования на виды работ исполнительной дирекции НОСТРОЙ было поручено проработать вопрос возможности использования результатов хронометража на определенные виды работ, проводимые в рамках конкурса «Строймастер» при разработке сметных нормативов.

Отдельный опыт регионов показывает возможность участия СРО в сборе информации, которая должна использоваться при установлении заработной платы в субъектах РФ. Данную практику необходимо тиражировать и более активно участвовать не только в сборе информации, но и в процессе формирования расчета заработной платы, роста стоимости строительных материалов и ресурсов.

Заместитель председателя Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системы НОСТРОЙ Павел Малахов в своем выступлении привел пример судебной практики, которая негативным образом отража-

Более
80%

актуализированных сметных норм, а также новые нормы на современные технологии включает в себя ФСНБ-2020

ется на финансовой стабильности строительных компаний, когда по решению судов с подрядчика взыскали порядка 15% стоимости реализованного контракта по причине ошибки в сметной документации, на основе которой была сформирована начальная максимальная цена контракта. Более того, негативная практика складывается при ценообразовании на коммерческих объектах, где государственная сметная база не обязательна. При этом контролирующие органы заказывают экспертизу на основании государственных расценок, после чего обвиняют в завышении расходов. «Невозможно переоценить заинтересованность всех строителей в достоверности государственной сметной базы. Бизнес хочет понимать, что и за какие средства они строят, и не бояться после завершения строительства вступить в спор по поводу стоимости выполненных работ. Злоупотребления недопустимы ни с одной из сторон», — подчеркнул Павел Малахов.

Эдуард Дадов в своем выступлении определил ценообразование как один из важнейших институтов в строительстве, который постоянно находится в системе реформирования: «Строителям нужны четкие правила игры со стороны государства, которому необходимо определить методологию, по которой рассчитывается цена, которая отражает достоверную стоимость, при которой строитель заинтересован в выполнении работы, ему компенсируются все затратные части в реальных ценах и предусмотрена нормативная прибыль».

В резолютивную часть итогов круглого стола вошло предложение экспертов о необходимости учета в девятой главе сводного сметного расчета ряда затрат, связанных с оплатой банковских услуг и страхования, требующихся при исполнении обязательств по государственным контрактам. Это является существенной статьей расходов исполнителей и обеспечивается ими исключительно за собственный счет.

Отдельной темой для дальнейшей совместной работы является капитальный ремонт объектов, где происходит существенный перекоп с применением индексов при осуществлении строительно-монтажных работ. И при одинаковом составе и объеме работ по разным типам объектов стоимость может разниться до 15%, что, конечно, не отражает реальной стоимости работ.

В ходе мероприятия выступающие неоднократно обращали внимание на то, что НОСТРОЙ должен принимать самое непосредственное участие в целом ряде процессов по совершенствованию института ценообразования в строительстве, таких как актуализация и разработка сметных нормативов на новые технологии, мониторинг цен основополагающих строительных материалов и заработной платы в строительстве, разработка методических рекомендаций по сметной стоимости на капитальный ремонт и, конечно, содействие наполнению базы ФГИС ЦС.

Такой перечень задач ставит перед собой НОСТРОЙ. Безусловно, для их реализации необходима поддержка со стороны саморегулируемых организаций и строительных компаний.

Справочно

■ Обеспечить выпуск обновленной ФСНБ-2020, включающей в себя сметные нормативы, учитывающие использование новых технологий строительства, технологических и конструктивных решений, а также современных стройматериалов, изделий, конструкций и оборудования, президент РФ Владимир Путин поручил Правительству России по итогам заседания Госсовета, состоявшегося 26 июня 2019 года (Поручение Пр-1381ГС, п. 1д-2).

По индивидуальной программе



SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

Основанием для разработки программы «Развитие индивидуального жилищного строительства в РФ» стали поручения Президента РФ Владимира Путина, данные в июле прошлого года, согласно которым регионам, во-первых, необходимо обеспечить синхронизацию инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования. Это позволит, прежде всего, обеспечить земельные участки для ИЖС необходимой инженерной инфраструктурой. Во-вторых, требуется вовлечь в оборот земельные участки для предоставления под ИЖС.

с.1

«Такая технология строительства является прозрачной и обеспечивает высокое качество строительства, ведь сборка домов осуществляется специализированными компаниями», — подчеркивают разработчики. Указанный подход, по их мнению, должен приравнять ликвидность домокомплектов к квартирам в многоквартирных домах, а также стандартизировать требования к заемщику и к процедурам выдачи и обслуживания кредита под залог прав требований по договорам долевого участия.

По единым стандартам

Одним из основных вопросов в развитии ИЖС в России является ипотечное кредитование на строительство частного дома. Для решения этой проблемы в главном строительном ведомстве говорят о создании рекомендательных стандартов кредитования ИЖС. Их собираются разработать с учетом того, что земельный участок соответствует стандарту комплексного развития территорий (требование, предъявляемое к застройщику — юридическому лицу), а сам частный дом удовлетворяет требованиям к типовым проектам ИЖС повторного применения. При этом залогом по ипотеке на период строительства будет земельный участок, а после — жилой дом и участок. Застройщик ИЖС будет получать до 50% от суммы договора после регистрации залога земельного участка в пользу кредитора, а оставшуюся часть денег — когда закончит строительство.

При комплексном ИЖС индустриальным способом планируется закрепить обязательность использования эскроу-счетов и проектного финансирования. «Механизм предполагает банковское сопровождение проектов в части контроля за расходованием средств, а также перечисление кредитных средств ипотечных заемщиков вместе с собственным взносом заемщика кредитором на специальный счет с использованием аккредитивов или иных инструментов, обеспечивающих целевое использование средств», — уточняется в проекте программы.

Применять при ИЖС собираются и нормы закона «О долевом строительстве» (214-ФЗ), что позволит распространить на индивидуальное жилищное строительство льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, которые сейчас применяются при покупке квартиры.

С учетом спроса

Предполагается, что во всех субъектах РФ будут разработаны специальные региональные подпрограммы развития ИЖС с конкретными целевыми показателями. В этих документах нужно будет прописать, как будут формироваться зоны индивидуальной застройки, какие изменения необходимо внести в документы территориального планирования и градостроительного зонирования и др. Чтобы «на местах» было проще решать «территориальный вопрос», на федеральном уровне Минстроем будут даны методические рекомендации по оценке прогнозного спроса населения на индивидуальное строительство. В проекте программы, к примеру, отмечается, что стимулировать рост ИЖС в первую очередь необходимо в тех локациях, где у населения сформирован спрос на частные дома. В частности, это населенные пункты с численностью более 50 тыс. человек или на удалении до 30 км от их границ, а для Москвы и Санкт-Петербурга — до 50 км.

«Скинуты» все

По мнению Минстроя, застраивать индивидуальными домами нужно территории с развитой инфраструктурой. «В ряде случаев для этих целей наиболее подходят земли, расположенные вблизи городской застройки и находящиеся в федеральной собственности», — отмечается в документе.

Для строительства инженерной инфраструктуры предлагается привлекать ресурсоснабжающие организации в рамках инвестиционных программ. Но, если этих мер будет недостаточно и расходы на инженерную инфраструктуру покроют из регионального бюджета, часть средств можно будет компенсировать за счет федеральной субсидии. Условия такой поддержки утвердит Правительство РФ.

Для всех проектов ИЖС, где есть софинансирование из федерального бюджета, станет обязательным применение стандарта комплексного освоения территорий. В программе закладывается, что средний уровень софинансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры составит 9 тыс. рублей за 1 кв. метр.

3 МЛН ДОМОВ,

или 450 млн «квадратов» нового жилья, составит общий спрос населения на ИЖС в пятилетней перспективе (исследование ВЦИОМ, проведенное по заказу «ДОМ.РФ»)

ЗА СВОЙ СЧЕТ

Ежегодно в России, по данным Росстата, населением за счет собственных средств строится 250-270 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 30-36 млн кв. метров (40-45% всей вводимой площади жилья). Средняя площадь дома — 130-140 кв. метров. При этом 45% ИЖС (14,7 млн «квадратов») вводится в городах и поселках городского типа. Почти половина всех российских «частников» сконцентрирована в 10 регионах: в Московской, Белгородской, Ленинградской, Свердловской, Ростовской, Воронежской и Самарской областях, в Краснодарском крае и в республиках Башкортостан и Татарстан. В расчете на душу населения в этих регионах строится в два раза больше объема ИЖС, чем в остальной России (0,34 кв. метра на человека против 0,18 кв. метра в других регионах).


 ВЫСТАВОЧНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЭКСПО-КАМА

При поддержке Президента и Правительства Республики Татарстан

ДВАДЦАТЬ ПЕРВАЯ ВСЕРОССИЙСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

СТРОЙ-ЭКСПО` ТАТАРСТАН

ОРГКОМИТЕТ - <http://www.expokama.ru>

15 - 17 апреля

II СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

МАЛОЭТАЖНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

24 - 28 апреля

Республика Татарстан, г. Набережные Челны
проспект Автозаводский, д.4А
Выставочный центр ЭКСПО-КАМА

Тел./факс: (8552) 47-01-02
E-mail: expokama1@bk.ru


 Генеральный Информационный партнер выставки

12+

ЖИЛЬЕ

Субсидия на достройку

У Новосибирской области появились деньги для завершения ряда проблемных объектов

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирской области заключили соглашение с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (ППК «Фонд»), дочерней структурой «ДОМ.РФ». В рамках достигнутых договоренностей ППК «Фонд» предоставит региону на условиях софинансирования субсидию в 1,3 млрд рублей. Еще 289,5 млн рублей на эти цели предусмотрено в региональном бюджете 2020 года. Такой объем средств позволит начать достройку первой очереди из четырех наиболее проблемных объектов.

В частности, по словам министра строительства Новосибирской области Ивана Шмидта, деньги пойдут на завершение строительства домов № 12 и 13 в микрорайоне «Закаменский», в 6-м микрорайоне п. Краснообск и в п. Обь по ул. Калинина, 20. Столь небольшое количество объектов региональный министр объяснил высокими требованиями ППК «Фонд» к предъявляемой документации. «ППК «Фонд» серьезно подходит к подбору документов, которые соискателям необходимо предоставлять на рассмотрение. Это 39 документарных позиций. У нас пока только четыре ЖСК предоставили все документы», — уточнил Иван Шмидт. Другим обязательным условием является выход из процедуры банкротства недобросовестного застройщика.

Более подробно об алгоритме взаимодействия представителей ЖСК с ППК «Фонд» с целью получения субсидии рассказал заместитель министра строительства региона Алексей Колмаков: «Следующим этапом после заключения соглашения станет работа экспертной организации, которой предстоит выполнить инструментальные обследования по каждому из заявленных объектов, в процессе кото-

102

недостроенных дома насчитывается сегодня в Новосибирской области (данные Единого реестра проблемных объектов «ДОМ.РФ»). В 2019 году в регионе сдали 13 долгостроев

рых будут определены суммы средств, необходимые на достройку каждого дома». После этого по каждому объекту будет заключено персональное соглашение на достройку объектов между ППК «Фонд» и «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства Новосибирской области». В соглашениях пропишут конкретные сроки по каждому объекту. После этого ЖСК передадут дома областному фонду, где определят генподрядчиков на достройку объектов. Как добавил Алексей Колмаков: «На одном из объектов — в поселке Краснообск у граждан будут выкупаться доли на достройку объектов, остальные дома будут достроены».

Что касается завершения строительства других проблемных объектов, то замминистра сообщил, что в конце 2019 года по «Дивногорскому» жилмассиву также заключили дополнительное соглашение. «По проблемным объектам жилмассива выплачены средства в компенсационный фонд. В этом случае вступает в силу федеральный закон № 218, и ППК «Фонд» достраивает эти объекты самостоятельно, без учета бюджета Новосибирской области», — отметил Алексей Колмаков. Кроме этого, по дому № 11 в микрорайоне «Закаменский» на прошлой неделе состоялось заседание рабочей группы. Руководители ЖСК оформили пакет документов на подачу заявки в ППК «Фонд». Замминистра считает, что уже к началу 2021 года проблему этого дома также удастся решить.



20%

из 11 тыс. квартир, уже переданных под заселение, имеют замечания от новоселов, однако большая их часть носит незначительный характер и касается «косметических» претензий

мы. При этом около 44 млн «квадратов» жилья появятся практически на тех же площадках, где и раньше были жилые кварталы. Таким образом, эта программа коснется не только замены старых домов на новые, но и потребует полной реорганизации городских территорий.

Как заявил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, программа реновации позволит более эффективно и рационально использовать городские площади, наполнить их теми функциями, которые необходимы горожанам. «Помимо этого, в кварталах реновации появятся новые социальные объекты, торговые, развлекательные и спортивные площадки, а также инфраструктура. Это приведет к росту плотности застройки, но это естественный процесс, характерный для всех мегаполисов», — пояснил он. В связи с этим особое значение приобретает необходимость диалога между архитекторами, строителями и жителями будущих кварталов. Естественно, проведение публичных слушаний должно предшествовать максимально открытые презентации проектов и их обсуждения. Поэтому в информационном центре стройкомплекса Москвы регулярно проходят подобные презентации и выставки предполагаемых изменений в районах реновации. Участники дискуссии отметили важность проведения обсуждений именно на ранних этапах подготовки градостроительной документации и возможность корректировки проектов с учетом пожеланий переселенцев.

Другой проблемой, на которую обратили внимание депутаты и общественники, стало качество строительных и отделочных работ в домах реновации. Службы надзора ведут жесткий контроль за качеством выполняемых работ и в случае необходимости заставляют устранять замечания еще на стадии строительства. Однако, несмотря на то, что к компаниям-нарушителям применяются значительные штрафные санкции, недоделок в новостройках хватает.

Заместитель руководителя департамента строительства Москвы Александр Ломакин признал, что фактически к каждой пятой квартире, построенной в рамках программы, есть замечания от новоселов. «В настоящее время под заселение выделено около 11 тыс. квартир. Почти 20% из них имеют замечания от новоселов, однако большая их часть носит незначительный характер и касается «косметических» претензий», — заявил чиновник. В качестве примера он привел факты неплотно прилегающих к стене розеток и ненадежно закрепленных дверных ручек. Подобные замечания устраняются обычно в течение нескольких часов после заявлений, однако встречаются и более серьезные, такие, например, как необходимость замены оконного блока.

Стоит отметить, что в мэрии выразили недовольство отдельными генподрядчиками, привлеченными к реализации программы, так как не все компании готовы обеспечивать уровень и качество работ в соответствии с утвержденными стандартами и требованиями. Более того, в ряде случаев возникают вопросы не только к качеству выполняемых работ, но и к обеспечению надлежащих условий строительного процесса. При этом необходимо иметь в виду, что процедура замены подрядчиков занимает много времени и может привести к снижению темпов программы и, следовательно, сроков переселения горожан. В итоге городские структуры вынуждены работать с такими застройщиками в «ручном режиме».

Другой важной темой обсуждения стали вопросы обеспечения переселенцев-автомобилистов машиноместами. В среднем, по расчетам проектировщиков, количество бесплатных парковочных мест на открытых стоянках по сравнению со старыми районами увеличится на 15%. Таким образом, ситуация с парковкой в новых жилых районах станет намного лучше. Кроме того, столичные власти, несмотря на удорожание проектов, приняли решение в части домов, возводимых для переселенцев, разместить подземные парковки, а помимо этого, в ряде новых кварталов появятся также и отдельно стоящие паркинги. «Сейчас рассматривается вопрос аренды непроданных машиномест в подземных и отдельно расположенных паркингах в кварталах реновации. Есть поручение мэра проработать механизм», — отметил Сергей Кузнецов.

Кроме того, на усмотрение жителей остается еще один ресурс — дворовые пространства, которые пока планируются как пространства без машин. Участники дискуссии пояснили, что сегодня дворы проектируются как территория без автомобилей, но жильцы сами могут принять решение использовать их для парковки.

Диалоги о жилье

В столичном парламенте обсудили текущую ситуацию с реновацией

Антон МАСТРЕНКОВ

Московская программа реновации жилого фонда находится в стадии активной реализации. В городе одновременно проектируются 75 домов на 1,4 млн кв. метров и строятся 159 домов на 2,3 млн «квадратов». К настоящему времени под заселение передано уже 49 новостроек, куда переехали около 16 тыс. москвичей. Высокие темпы реализации программы требуют максимально открытого и эффективного диалога между горожанами и строителями. Наиболее актуальные вопросы реновации как раз и стали ключевыми темами круглого стола, прошедшего недавно в Московской городской думе. Вместе с депутатами реновацию обсудили сотрудники столичного стройкомплекса и представители общественных организаций.

Напомним, всего по программе реновации в Москве необходимо будет построить около 20 млн кв. метров жилья под переселение, еще около 4 млн кв. метров будет возведено для возможной дополнительной покупки квартир жителями и предоставления альтернативных вариантов. Кроме того, порядка 20 млн кв. метров будет построено для окупаемости програм-

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ, ГОССОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ МОСКОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ЕЛЕНА НИКОЛАЕВА: «Сегодня также поставлен вопрос о создании программы лояльности, куда могли бы войти жители не только «программных» пятиэтажек, но и тех домов, что находятся вокруг стартовых площадок. Мы будем прорабатывать для них возможность войти в эту программу лояльности и выкупать помещения в домах на тех же основаниях, с дисконтами, как и участники процесса реновации»

Долговой гамбит



570

млрд рублей

задолжало население
за ресурсы и услуги ЖКХ
к началу 2020 года

Пока это предложение не дошло до стадии серьезного рассмотрения в нижней палате. Однако есть целый ряд законодательных изменений, которые уже приняты, но после вступления в силу могут еще больше дезорганизовать процесс взыскания задолженностей за ЖКУ. Так, ситуация в этой сфере может серьезно усугубиться уже после 30 марта. Как известно, это дата, когда заканчивается отсрочка, которая была введена законом № 343-ФЗ, и притормозила работу УК и РСО с должниками.

Напомним, что с 1 октября в силу должен был вступить новый порядок подачи заявления о выдаче судебного приказа или искового заявления, согласно которому истцы (т.е. представители УК и РСО) должны представить в суд один из идентификаторов должника, проще говоря, его персональные данные. Но у организаций ЖКХ таких данных нет, и где они их должны брать, законодатель не уточнил. А закон № 343-ФЗ как раз отложил вступление в силу указанного порядка.

Как отметила «СГ» председатель Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская, принципиального решения этого вопроса «пока нет». Более того, по информации источников «СГ», в парламенте сейчас циркулирует несколько предложений, как построить надежную базу данных потребителей коммунальных услуг, из которой их кредиторы будут черпать информацию, но какое из них дойдет до стадии рассмотрения — «пока сказать невозможно».

Особенно негативно потенциальное развитие событий после 30 марта оценивают представители сервисных организаций. По словам гендиректора компании «Бурмистр.ру» Юрия Кочеткова (неоднократно представлял в качестве юриста интересы УК и ТСЖ), законода-

тели по традиции приняли закон, но не подумали, как он будет работать. «Депутат Хованская во время принятия законопроекта открыто говорила, что у собственников помещений на настоящий момент времени нет обязанности представлять УК и РСО какие бы то ни было данные. Согласно тому же ЖК РФ, максимум, что может получить управляющая организация, — это паспортные данные собственника, и то при условии, что собственник будет заключать с ней договор управления в письменном виде, что на практике зачастую не происходит», — говорит эксперт.

По его словам, ранее в Комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ обещали, что будет создан некий электронный реестр всех данных, доступ в который на безвозмездной основе получат все заинтересованные участники рынка ЖКХ. В результате депутатам в экстренном порядке пришлось отодвинуть сроки вступления в силу закона на 30 марта 2020 года. Но никаких поправок в нормативно-правовые акты, обязывающие собственников помещений и потребителей представлять в УК, ТСЖ и РСО данные, необходимые впоследствии для работы с должниками, принято пока не было. Электронный реестр данных также до сих пор не появился.

«Сегодня крупнейшие объединения РСО через Российский союз промышленников и предпринимателей пытаются достучаться до правительства и Госдумы, чтобы они либо отменили непроработанный закон или в очередной раз сдвинули сроки его вступления в силу. Мое личное мнение, что на 99% сроки вступления в очередной раз сдвинут, так как, если закон вступит в силу, на рынке ЖКХ случится коллапс и работать с должниками будет попросту невозможно», — считает Юрий Кочетков.

Кстати

■ Указом мэра Москвы (№ 26-УМ от 23.03.2020) с 26 марта по 14 апреля в столице запрещено взимать пени и штрафы за просрочку оплаты услуг ЖКХ с граждан в возрасте старше 65 лет или больных с рядом хронических заболеваний, соблюдающих режим самоизоляции. Наличие задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в указанный период также не будет учитываться при принятии решения о предоставлении субсидий.

Предприятия ЖКХ пока бессильны в борьбе со злостными неплательщиками

Алексей ЩЕГЛОВ

Справочно

■ По информации Федеральной службы судебных приставов, если в 2015 году было возбуждено 2,1 млн производств по взысканию долгов за ЖКУ на общую сумму 42,3 млрд рублей, то в 2019 году открыто уже 4,1 млн таких производств на 89 млрд рублей. Число исполнительных производств за этот период выросло с 3,9 до 6,2 млн, а общая сумма взыскиваемых долгов выросла с 82,6 млрд до 149 млрд рублей.

Долговая проблема является для российского жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) одной из острейших. По оценке Минстроя России, на конец 2019 года совокупная задолженность участников рынка ЖКХ составила около 1,5 трлн рублей (включая перекрестную задолженность предприятий), что составляет примерно четверть оборота в этом секторе экономики.

570 млрд из этой суммы — долги населения за ресурсы и услуги. И взыскание этих задолженностей традиционно представляет большую проблему для управляющих компаний (УК) и ресурсоснабжающих предприятий (РСО). Данная сумма достаточно стабильна на протяжении последних лет, но тем не менее демонстрирует тенденцию к увеличению, что говорит о том, что эффективных мер по борьбе с должниками не ведется. Отчасти так происходит вследствие неэффективности судебных механизмов. Подтверждением тому как большие сроки рассмотрения таких тяжб, так и то, что суммы взыскива-

емых с неплательщиков задолженностей кратно отстают от сумм, заявленных представителями УК и РСО в исках. Так, в 2019 году общая сумма взыскиваемых приставами с населения долгов по ЖКУ выросла почти до 150 млрд рублей, а удалось взыскать за год всего 30,9 млрд.

Подходы к решению долговой проблемы должны быть отображены в Стратегии развития ЖКХ до 2035 года. Однако, по информации экспертов «Стройгазеты», члены рабочих групп по подготовке документа пока не пришли к консенсусным формулировкам по данной теме. Тогда как актуальная законодательная практика по решению этих проблем носит противоречивый характер, а часть инициатив, которые выдвигают депутаты Госдумы РФ, может скорее затруднить представителям УК и РСО и без того непростую работу по взысканию задолженностей.

Например, в числе недавних предложений такого рода, из числа озвученных в парламенте, — внести изменения в статью 157 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) с тем, чтобы запретить УК и РСО прибегать к крайним мерам при работе со злостными неплательщиками, а именно, запретить таким организациям отключать должникам подачу электроэнергии или ставить заглушки на канализационные стоки в МКД.

Пока без номера?

УК и РСО не могут юридически корректно идентифицировать своих должников



Дмитрий ГОРДЕЕВ, заместитель гендиректора Ассоциации «ЖКХ и городская среда»

Введение ограничения при подаче заявления о вынесении судебного приказа на взыскание задолженности по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД) и коммунальных услуг путем указания одного из идентификаторов (СНИЛС, ИНН, серия и номер документа, удостоверяющего личность, ОГРН индивидуального предпринимателя, серия и номер водительского удостоверения и свидетельства о регистрации транспортного средства) было введено для устранения проблемы «двойников» в исполнительном производстве. Не часто, но встречались случаи, когда судебные приставы-исполнители

взыскивали задолженность с полных однофамильцев и тезок.

Но после введения требования в пункт 3 части 2 статьи 124 ГПК РФ на счет обязательного указания идентификаторов управляющие компании (УК) и ресурсоснабжающие организации (РСО) из-за отсутствия информации об этих идентификаторах потеряли возможность подавать заявления о вынесении судебного приказа на взыскание задолженности. Естественно, это на руку должникам и вредит борьбе с ними.

При этом попытки найти способ решения этой проблемы предпринимались не раз. Так, еще в июне прошлого года в Госдуму РФ был внесен законопроект № 735817-7 «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс РФ и статью 13 закона «Об ис-

полнительном производстве» в части предоставления информации о потребителях ЖКУ. Основная мысль заключалась в установлении федеральным органам исполнительной власти, Пенсионному фонду РФ обязанности представлять идентификаторы УК и РСО. При представлении в ответственный комитет Думы отзывов, предложений и замечаний все федеральные органы и Правительство РФ отказались от такого подхода. Законопроект пошел на доработку. В конце 2019 года появилась новая редакция документа. Поправкой, в частности, предлагалось добавить в перечень имеющихся идентификаторов номер единого лицевого счета, присвоенный в ГИС ЖКХ. Это значительно упростило бы работу УК и РСО. Мне представляется, что номер лицевого счета в ГИС ЖКХ в заявлении кредитора в качестве идентификатора может исключить наложение взыскания за долги не «на того парня» полного тезку. И эта функция ГИС ЖКХ поможет системе стать более нужной профессионалам в ЖКХ.

Но необходимые отзывы на измененную редакцию законопроекта так и не получены, и его рассмотрение к первому чтению не готовятся.

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Введение в профессию

Сегодня передовые страны переобучаются на новый, уже шестой по счету, технологический уклад. Это относится и к России. В нашей жилищно-коммунальной отрасли этот процесс мог бы быть наиболее заметен, но на пути прогресса встал пресловутый кадровый вопрос. Низкая популярность специальностей сферы ЖКХ в ученых заведениях и банальная нехватка молодых специалистов самым негативным образом влияют на реализацию многих федеральных инициатив и проектов. Проведенный специалистами Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) анализ показал, что решение этих проблем возможно путем проведения мероприятий по ранней профориентации молодежи, внедрения современных программ обучения и переподготовки кадров, а также формирования кадрового резерва для ЖКХ.

Поиграем

Разработанные сотрудниками Фонда профориентационные, обучающие и образовательные проекты ориентированы на все возрастные группы населения — начиная с 6-летнего возраста и заканчивая категорией 50+. Для детей дошкольного и младшего школьного возраста запущен образовательный интернет-сервис для создания мультипликационных роликов по тематике ЖКХ «ЖЭКА-МУЛЬТ» (mult.igra-jeka.ru). Для тех, кто постарше (12-16 лет), была разработана первая обучающая компьютерная игра по ЖКХ «ЖЭКА» (igra-jeka.ru), с которой уже познакомились более 4,5 млн детей из 75 регионов РФ. Этот проект собрал множество наград и премий, игра переведена на несколько иностранных языков и ежегодно включается Министерством науки и высшего образования РФ в перечень олимпиад школьников и их уровней.

«Победа во Всероссийских соревнованиях по игре «ЖЭКА» — это не только еще одна грамота в портфолио участника, а возможность изменить мир вокруг себя к лучшему и даже определиться с выбором будущей профессии», — считает член жюри Всероссийских чемпионатов по обучающей компьютерной игре «ЖЭКА», президент межрегиональной общественной организации «Центр социально-экономических инициатив «Мое Отечество» Сергей Кочнев.

Сориентируем

В рамках проекта «Билет в будущее» по стандартам WorldSkills сотрудниками Фонда ЖКХ был разработан комплекс мероприятий ранней профориентации среди учащихся 6-11 классов. Проект предполагает проведение профориентационного тестирования, по итогам которого ребенок получает возможность принять участие в профессиональных пробах в рамках выбранной компетенции с выполнением практического задания под руководством наставника. На завершающем этапе школьник получает «траекторию профессионального развития» — рекомендации по изучению программ дополнительного образования. Профессиональные пробы прошли испытания в международных детских центрах «Артек» и «Смена».

Образовательные проекты Фонда ЖКХ стали основой современной системы подготовки будущих кадров для отрасли



Более
4,5
млн детей

из 75 регионов страны познакомились с обучающей компьютерной игрой «ЖЭКА», разработанной Фондом ЖКХ. Только в 2019-2020 учебном году в III Всероссийском киберспортивном турнире по игре «ЖЭКА: Дом» приняли участие около 6,5 тыс. школьников из Челябинской, Свердловской, Ленинградской, Калужской, Оренбургской областей, Республики Татарстан, Ставропольского края и других субъектов РФ.



Участники первых в России региональных соревнований по стандартам WorldSkills Russia, прошедших в Ярославской области

Обучим

Кроме того, Фонд ЖКХ активно подключился к решению задачи по подготовке в профильных колледжах высококвалифицированных специалистов по наиболее востребованным и перспективным профессиям жилищно-коммунальной отрасли. С этой целью специалистами госкорпорации была разработана новая компетенция «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома», подготовленная в соответствии с международными стандартами WorldSkills и передовыми технологиями. Региональные соревнования по данной компетенции уже проведены в 17 субъектах РФ и их число неуклонно растет.

Одним из ключевых заданий новой компетенции WorldSkills стал специально разработанный для этой цели первый профессиональный тренажер для специалистов ЖКХ «ЖЭКА-ПРОФИ» (jeka-profi.ru). Тренажер решает сразу три задачи: он является прекрасным обучающим инструментом, позволяющим с помощью цифровых технологий погрузить специалиста в локацию реального дома.

«В сфере ЖКХ еще не было компьютерных продуктов, моделирующих процедуру осмотра технического состояния многоквартирных домов. Благодаря

студенческих работ, поданных на всероссийский конкурс федерального проекта «Профстажировки 2.0». В рамках этой новой образовательной инициативы, реализуемой совместно АНО «Россия — страна возможностей» и Общероссийским народным фронтом, Фонд ЖКХ предлагает студентам высших и средних профессиональных образовательных заведений разработать проекты по решению отраслевых задач в формате курсовой, дипломной или другой научной работы. Эти кейсы Фонда ЖКХ направлены на определение и повышение энергетической эффективности жилых домов, формирование стратегии массового распространения ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и оборудования на этапе строительства и капитального ремонта жилых домов, а также связаны с автоматизацией процессов обслуживания многоквартирных домов.

По словам руководителя проекта «Профстажировки 2.0» Ильи Семина, первая волна конкурса объединила представителей 1700 высших и средних учебных заведений из всех регионов страны. В общей сложности на платформе Профстажировки.рф зарегистрировались 81 223 студента, из них 3872 — заявили свои работы. Из представленных на конкурс заявок специалистами Фонда ЖКХ были выбраны четыре, в которых содержались лучшие предложения по повышению энергоэффективности жилого фонда нашей страны. Авторы этих работ получили приглашение пройти стажировку в Фонде в апреле 2020 года.

Расширим горизонты

Современный, игровой, формат взаимодействия с молодежной аудиторией был «закреплен» Фондом ЖКХ также и в рамках первого в нашей стране «Брейн-ринга по ЖКХ», участниками которого стали студенты Московского региона.

Цитата в тему



НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ОБУЧАЮЩИХ ПРОЕКТОВ ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ОЛЬГА ГРИШИНА: «Новый механизм взаимодействия студента, образовательной организации и работодателя на базе проекта «Профстажировки 2.0» является действенным инструментом для устранения трудностей, препятствующих реформированию отрасли и подготовке нового поколения высококвалифицированных кадров. Предложенный подход позволяет увидеть реальные проблемы сферы ЖКХ, найти решение для ее актуальных задач и попробовать себя в профессии»

Фонду ЖКХ у специалистов теперь появился такой инструмент», — отмечает главный эксперт регионального чемпионата по компетенции «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома», преподаватель Южно-Уральского государственного технического колледжа Наталья Андропова.

Помимо этого, «ЖЭКА-ПРОФИ» является еще и веб-платформой для организации, проведения, тестирования и сертифицирования процесса в рамках чемпионатов WorldSkills, а также он выполняет роль рекрутинга-сервиса в сфере ЖКХ.

Закрепим на практике

Недавно экспертная комиссия Фонда ЖКХ приняла участие в рассмотрении

Мероприятие было организовано Фондом ЖКХ совместно с Советом по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве (СПК ЖКХ) на территории АНО ВО «Московский информационно-технологический университет — Московский архитектурно-строительный институт».

«Было очень приятно услышать от студентов множество позитивных отзывов как об игре, так и про изучение Жилищного кодекса РФ. Подготовка к брейн-рингу открыла студентам новые горизонты знаний и укрепила интерес к своим профессиям», — считает председатель Комиссии по государственному строительству и местному самоуправлению Московской городской думы, председатель СПК ЖКХ Александр Козлов.

Кстати

■ Разработанные Фондом содействия реформированию ЖКХ компьютерные продукты и образовательные проекты смело можно отнести к передовым обучающим технологиям, позволяющим в легкой и доступной форме освоить молодежи основы грамотного и бережного отношения к жилью, коммунальным ресурсам, применению в быту энергосберегающих технологий, что, в конечном итоге, позволит сформировать активных граждан страны и ответственных собственников жилья.



Церемония вручения дипломов первым профильным выпускникам ТГУ

Успеть за переменами

Все большее число учебных заведений готовят специалистов по востребованным специальностям в сфере ЖКХ

Справочно

Федеральные государственные образовательные стандарты (ФГОС) по специальности «Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома» и направлению подготовки «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура» (уровень подготовки бакалавриата и магистратура) вместе с синхронизированными с ними образовательными программами были разработаны при активном участии специалистов Фонда ЖКХ.

Алексей ЩЕГЛОВ

Иновации и передовые технологии все шире внедряются в сферу жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), что ведет к постоянному росту требований к специалистам, работающим в отрасли. До недавнего времени профильных специалистов для ЖКХ готовили строительные вузы по смежным направлениям подготовки, и в основном там давали знания по технической эксплуатации зданий и сооружений. Между тем, сегодня стремительно развивается рынок в области управления многоквартирными домами (МКД), и у специалистов управляющих компаний (УК) и товариществ собственников жилья (ТСЖ), а также муниципальных и региональных «коммунальных управленцев» трудности возникают чаще всего не в технических вопросах, а

в области правоотношений между ресурсными, управляющими организациями, владельцами жилья и т.д.

Современные реалии создают запрос на совершенно новых специалистов. И в качестве ответа на него в декабре 2015 года появилось новое профильное направление подготовки для ЖКХ — «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», по которому в настоящее время обучаются студенты в более 10 субъектах РФ. Специалисты высшего звена, получившие образование по данному направлению подготовки, будут иметь системное представление о структуре и тенденциях развития современных предприятий, организаций и рынков сферы ЖКХ, обладать пониманием экономических процессов и способны к решению нестандартных задач.

Первым к подготовке специалистов по направлению подготовки «Жилищное

хозяйство и коммунальная инфраструктура» на магистерской программе «Организация и управление предприятиями жилищно-коммунального хозяйства» в 2017 году приступил ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина» (ТГУ). В этом же году был осуществлен и первый набор на заочное отделение. И вот 14 февраля 2020 года первым выпускникам этого вуза — при участии представителей Фонда ЖКХ, областных управлений образования и топливно-энергетического комплекса и ЖКХ — вручили дипломы. В их числе — работающие специалисты местной сферы ЖКХ. Один из них — генеральный директор УК ООО «Эталон» (г. Мичуринск) Дмитрий Филимонов. Он работает в этой сфере с 2008 года и тем не менее не постеснялся сесть за парту, чтобы обрести более глубокие знания. «Несмотря на то, что опыт большой и уже есть определенные навыки, учиться никогда не поздно. А сегодня, когда утверждаются новые стандарты рабочих мест, это особенно актуально. Перспективна учеба по этому направлению и для молодежи: сфера ЖКХ обширная, однозначно будет места для трудоустройства», — пояснил свою мотивацию и выбор Дмитрий Филимонов.

«Жилищно-коммунальное хозяйство — очень многогранная сфера, и именно управленческих кадров нам всегда не хватало», — сказала на церемонии вручения дипломов ВРИО начальника

Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ ОЛЬГА СЕРДЮК: «Благодаря появлению современных направлений подготовки специалистов для отрасли молодежь

начинает понимать, что работа в сфере ЖКХ связана не только со стареющим жилым фондом, но и с новейшими технологиями, которые позволяют внедрять новое оборудование в многоквартирных домах с учетом современных технических требований и стандартов в отрасли. Для эффективной эксплуатации всех систем в жилом фонде требуются грамотные и квалифицированные специалисты, которые в этом направлении могут развивать свои теоретические знания и практические навыки на протяжении всего профессионального пути»

Управления топливно-энергетического комплекса и ЖКХ Тамбовской области Елена Выгузова.

В свою очередь заместитель директора Департамента мониторинга региональных систем капитального ремонта и экспертно-методического обеспечения Фонда ЖКХ Андрей Ульянов подчеркнул, что подготовка кадров для ЖКХ является одним из основных направлений работы госкорпорации. «Я надеюсь, что эти выпускники будут передовиками. Обучение дало им академический опыт понимания отрасли», — резюмировал представитель Фонда ЖКХ.

Фонд содействия реформированию ЖКХ принимает активное участие в создании и развитии современных обучающих материалов и инструментов, таких как информационная площадка «Энергоэффективность», профессиональный тренажер «ЖЭКА-Профи» и другие. Данные разработки в дистанционном режиме позволяют не только тестировать знания и умения работников отрасли ЖКХ, но и предоставляют возможность повысить их квалификацию, расширить профессиональные навыки и приумножить накопленный опыт.

МОСКВА



Заместитель директора «Колледжа Архитектуры, Дизайна и Реинжиниринга № 26» Андрей Плеханов и заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Ольга Сердюк на церемонии вручения дипломов молодым специалистам отрасли ЖКХ

При методической и информационной поддержке Фонда ЖКХ в 2019 году столичный ГБПУ «Колледж Архитектуры, Дизайна и Реинжиниринга № 26» на отделении «Инженерные системы и благоустройство» впервые выпустил специалистов среднего звена по ФГОС «Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирных домов». В колледже выпустилась первая группа ребят, прошедших обучение по программе подготовки специалистов среднего звена по данной специальности. Многие выпускники уже трудоустроились в московских УК и ТСЖ.

Кроме этих специальностей в последние годы вырос спрос на специалистов по ремонту и обслуживанию инженерных систем ЖКХ, и колледж стал инициатором разработки ФГОС по профессии «Мастер по ремонту и обслуживанию инженерных систем жилищно-коммунального хозяйства». Эта профессия была включена в список 50 наиболее востребованных и перспективных специальностей, требующих среднего профессионального образования, и с сентября 2017 года впервые в России по этому ФГОС стали обучаться более 900 студентов из 29 субъектов РФ (в самом колледже была сформирована группа из 25 человек). Выпускники смогут получить квалификацию: слесарь-сантехник, электромонтажник по освещению и осветительным сетям. Помимо этого, в 2019 году колледж принял участие в пилотном проекте Совета по профессиональным квалификациям в сфере ЖКХ и WorldSkills Russia. Для выпускников колледжа прошла независимая оценка квалификации (НОК) в рамках государственной итоговой аттестации по специальности «Слесарь-сантехник домовых систем и оборудования 3-го разряда». Здесь также стоит отметить, что Москва стала одним из пилотных регионов, где реализован проект по разработке и апробации механизмов использования НОК для промежуточной и государственной итоговой

аттестации студентов, завершающих освоение образовательных программ среднего профессионального образования. При этом ГБПУ «Колледж Архитектуры, Дизайна и Реинжиниринга № 26» является экзаменационной площадкой Центров оценки квалификаций (ЦОК) по строительству и ЖКХ.

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН



Студенты КГАСУ проходят обучение в центре технологий ЖКХ Systems

В Казанском государственном архитектурно-строительном университете (КГАСУ) первый набор студентов на договорной основе по направлению подготовки «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура» состоялся в 2018 учебном году. Сейчас на первом курсе обучаются 35 бакалавров и 9 магистров, на втором курсе 65 бакалавров и 5 магистров. Все учащиеся готовы пройти практику на реальных объектах ЖКХ. Отрасль готова

принять молодые кадры: выделены места в крупнейших организациях, как МУП «Водоканал», АО «Казэнерго», республиканское Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ. Для проведения практических занятий по данному направлению в 2018 году университет запустил работу центра Systems, который оснащен самым современным оборудованием, установленным спонсорами — работодателями отрасли ЖКХ. Реализуемая в университете магистерская программа 38.04.10 «Управление городскими объектами и технологиями» учитывает тенденции инновационного менеджмента, основы муниципального управления приоритетными проектами государства, развивает идеологию «умного города» и интеллектуальных зданий. В отдельных дисциплинах затрагиваются вопросы по эксплуатационному циклу объектов недвижимости, поскольку в современных условиях инновационной экономики существование компаний возможно лишь при их адаптации к постоянно изменяющемуся окружению. Применение новых подходов к оказанию эксплуатационных услуг, к управлению бизнесом, сити-менеджменту обеспечивает конкурентное преимущество в трудоустройстве выпускников КГАСУ.

ТЕХНОЛОГИИ



SHUTTERSTOCK.COM

ВМ как базовая дисциплина

Информационное моделирование сделает проектирование, строительство и эксплуатацию эффективнее

Беседовал Владимир ТЕН

Водной из частных бесед его назвали «гуру российского информационного моделирования». Наш корреспондент побеседовал о возможных путях развития ВМ-технологии в стране с одним из ведущих российских специалистов в этой области — главой Центра компетенций по внедрению технологии информационного моделирования в ОАО «РЖД», членом экспертного совета Всероссийского ВМ-конкурса Владимиром ТАЛАПОВЫМ.

«СГ»: Как охарактеризуете нынешний уровень развития технологий информационного моделирования в России? Мы сильно отстаем от остального мира?

Владимир Талапов: Нет, не сильно. И об этом ярко свидетельствует Всероссийский конкурс ВМ-проектов, который в этом году проводится уже в четвертый раз. Там есть работы, соответствующие лучшему мировому уровню, и общее впечатление от представляемых проектов ежегодно улучшается. Если же говорить в целом, то, конечно, есть страны, являющиеся мировыми лидерами в области информационного моделирования, которые могут служить отличным примером для вдумчивого изучения и применения их опыта. Мы же находимся в группе обучающихся: мы не лидеры, но мы благодаря чужому опыту могли бы избежать многих ошибок и идти к цели более быстро и правильно. В этом свете показательным был недавний диалог с одним чиновником. Он спросил у меня, какая польза от ВМ? Я ответил, что ВМ экономит деньги. Ответ меня поразил: «Это понятно. А еще?». Неужели этого мало?!

«СГ»: У нас в строительстве существует разрыв между застройщиком и тем, кто будет потом управлять объектом. Не в этом ли (в отсутствии цельности в жизненном цикле объекта) причина нашего отставания?

В.Т.: Информационным моделированием можно и нужно заниматься на любом этапе работы с объектом, но оно приносит максимальный эффект при комплексном использовании. Так что, я надеюсь, что ВМ облегчит переход отрасли на работу по всему жизненному циклу. Пока же мы работаем в существующей реальности.

«СГ»: ВМ в проектировании и строительстве — это очень важно. Не менее важно это и для системы ЖКХ. Трудно будет такую громоздкую и неповоротливую отрасль перевести на новые рельсы — это же целая революция?

В.Т.: Трудно, но можно. Причем все само пойдет, как только этого потребует экономика. Можно сказать и по-другому: как только экономика до этого дорастет.

«СГ»: Власти настаивают: ВМ необходим, надо повсеместно его внедрять. Насколько это стремление упадет у нас в подготовленную почву?

В.Т.: Думаю, было бы гораздо полезнее, если бы власти не просто настаивали, но и создавали бы для этого экономические стимулы, как, например, в Сингапуре. Благодаря государственной политике в области информационного моделирования в этом городе-государстве посредством ВМ реализованы такие грандиозные проекты, как комплекс зданий «Марина Бэй Сэндс», который состоит из трех 55-этажных башен высотой по 200 м каждая, соединенных сверху большой общей террасой с открытыми бассейном и садом (имеет неофициальный статус «восьмого чуда света»), и органично его дополняющие Музей искусства и науки и жилой комплекс «Интерлейс». Последний — хитроумное сплетение из 31 «стандартного» здания (6 этажей, длиной 70 м каждый), достигающее в высоту четырех ярусов, то есть 24 этажей. Жилые блоки «сложены» друг на друга в ассиметричной форме с просветами, что дает возможность увеличить обзорную панораму из квартир дома, то есть уйти от традиционных для сегодняшней массовой застройки «железобетонных колодцев». Сложная система опор и перекрытий обеспечивает доступ воздуха во дворы и позволяет разбить великолепные сады на крышах. При этом все спроектировано и сориентировано на местности с учетом траектории движения солнца.

«СГ»: А не ввести ли в учебные программы строительных вузов отдельной строкой подготовку специалистов ВМ-технологий, или это могло бы стать там некоей обязательной (базовой) дисциплиной, как математика или сопромат?

В.Т.: Да, ВМ — это инструментальный, схожий, например, с высшей математикой. Эта аналогия очень хорошая. В вузах надо учить использованию информационного моделирования в рамках существующих специальностей. Но при этом и готовить специалистов (в

Цитата в тему



ВЛАДИМИР ТАЛАПОВ: «ВМ — это инструментальный, схожий, например, с высшей математикой. Поэтому в вузах надо учить использованию информационного моделирования в рамках существующих специальностей. Но при этом и готовить специалистов, для которых ВМ станет основным видом деятельности, фактически профессией!»

разумном количестве), для которых ВМ станет основным видом деятельности, фактически профессией. Думаю, на ближайшие двадцать лет это будет вполне оправдано.

«СГ»: Ваш прогноз: как быстро удастся внедрить ВМ-технологии в массовую практику? И ваши рекомендации для того чтобы это сделать еще быстрее.

В.Т.: Как только появятся экономический спрос и реальная конкуренция, все пойдет очень быстро. И сейчас это уже наблюдается. Я знаю организации, которые с момента своего основания работают в среде ВМ. Есть примеры и тех, кто уже десять лет безуспешно «внедряет» у себя ВМ, потратив уйму денег. Все зависит от профессионального уровня руководителей и специалистов, которые этим занимаются. Мой опыт внедрения показывает, что при правильной организации на информационное моделирование можно гарантированно перейти в течение одного года. Но это должно быть хорошо продумано и организовано.

«СГ»: Происходит какая-то путаница со стандартами применения ВМ. Два из них уже отменили. Можете пояснить?

В.Т.: В нашем нормотворчестве в области ВМ идут сложные, не всегда понятные процессы. Вопрос «зачем?» временами просто повисает в воздухе. С моей точки зрения, самый вопиющий пример некомпетентности, попавший в отечественные документы, — определение информационной модели, вставленное в ныне действующую редакцию Градостроительного кодекса. Под это определение попадает, например, набор отсканированных чертежей, аккуратно разложенных по тематическим папкам. Мне, например, очень хотелось бы знать автора этого определения, ведь не попало же оно в этот важнейший государственный документ само по себе. Это определение надо как можно быстрее заменить на нормальное, чтобы не смешить остальной мир. Главное же замечание состоит в том, что порождение нормативных документов должно быть обобщением передовой практики, а не осуществляться вместо нее или впереди нее.

«СГ»: Полагаете, нормативов не должно быть вообще?

В.Т.: В реальности информационное моделирование может использоваться заинтересованными сторонами без всяких внешних нормативов, оно определяется лишь взаимоотношениями заказчика и исполнителя. Для этого даже термин существует — «информационные требования заказчика», в которых последний оговаривает все, что он хочет. И вот здесь, я думаю, было бы исключительно полезно помочь заказчику в правильной формулировке своих требований. Но это должен быть набор рекомендаций, причем весьма продуманный, а не какой-то стандарт. Наиболее успешные в области ВМ страны пошли именно по этому пути.

«СГ»: Каков, так сказать, экономический эффект от применения информационного моделирования в практике проектирования, строительства и эксплуатации?

В.Т.: Первое: информационное моделирование позволяет установить всеобъемлющий инвесторский и строительный контроль на всех этапах жизненного цикла объекта. То есть, говоря простым языком, ВМ не дает воровать.

Рассуждая о выгодах ВМ, обычно хотят услышать, что что-то стало дешевле. Но следует понимать, что переход на новые технологии всегда связан с дополнительными расходами. Поэтому более правильно рассуждать о пользе после внедрения, выражающейся в росте производительности труда, новом уровне заказов, увеличении прибыли и так далее. Например, на конференции Bentley Year In Infrastructure, которая прошла в Лондоне осенью прошлого года, мне довелось принять участие в интереснейшей дискуссии с руководством «Волгограднефтепроекта», одного из реальных лидеров в области ВМ в нашей стране. Они озвучили такие цифры из своей практики: при увеличении расходов на 2% общая эффективность от выполнения проекта растет на 20%.

«СГ»: И последнее: что может дать нам Всероссийский ВМ-конкурс, членом жюри которого вы являетесь?

В.Т.: Например, если бы с помощью информационного моделирования был своевременно организован инвесторский и строительный контроль, отечественная основа для которого уже создана, имеет примеры успешного применения и даже победила в нашем прошлогоднем ВМ-конкурсе, мы бы сейчас не столкнулись с проблемой «обманутых дольщиков». А еще, думаю, что если бы средства, расходуемые в России на нормотворчество в области ВМ, вместо этого передавались бы нашему конкурсу на поощрение реальных инноваторов, мы бы по темпам внедрения ВМ уже догоняли Китай.

На **20%**

может вырасти общая эффективность того или иного проекта при увеличении компаниями расходов на информационное моделирование только на 2%

Суперсервис для бизнеса



Пленарная сессия «Инновации в строительной отрасли», приуроченная к запуску Build Up 2020

637 заявок

на прошлогодний Build UP подали российские и международные стартапы. Для внедрения в производственный процесс партнеры акселератора отобрали 15 разработок

с.1

«За две недели с начала программы в этом году мы собрали 70 заявок по готовым бизнесам и проектам в высокой стадии готовности, — сообщил он. — Окончательный отбор состоится в конце июня, будет отобрано более 20 проектов. Они пройдут бесплатную интенсивную акселерационную программу для формирования оптимальной бизнес-модели применения технологии или продукта на реальных строительных объектах партнеров акселератора. Программа этого года завершится в конце октября демо-днем финалистов».

Инициатива по проведению акселератора Build UP поддержана на уровне Минстроя России. Присутствовавший на сессии заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Козлов обратил внимание участников проекта на возможность получения грантов федерального проекта «Цифровые технологии» для внедрения самых эффективных решений в предприятиях отрасли.

По словам замглавы ведомства, новое правительство делает особый фокус на использование цифровых технологий, в том числе в строительной отрасли, которые облегчают работу участников рынка. «Министерство продолжает работу по оптимизации количества и сроков прохождения административных процедур. Эта деятельность будет синхронизирована с разработкой суперсервиса цифрового строительства, который будет представлен на портале госуслуг. Запуск суперсервиса позволит свести к минимуму использование бумажных документов и необходимость посещения государственных органов. Проектную документацию органы, осуществляющие исполнение функций по выдаче разрешений на строительство и выполняющие функции госстройнадзора, будут получать из Единого государственного реестра заключений экспертизы. Вместе с Минкомсвязи мы планируем сделать этот сервис максимально удобным для индивидуального жилищного строительства. Если у нас это получится, то на следующих этапах мы перейдем к крупной стройке и к промышленному строительству», — сказал он, добавив, что в регионах также продолжится работа по увеличению доли оказанных в электронном виде услуг «Выдача ПИЗУ» и «Выдача разрешения на строительство».

Замглавы Минстроя России отметил, что инновации в отрасли предполагают использование новых строительных материалов, повышение эффективности оборудования, внедрение современных технологий управления городским хозяйством, решений так называемого «Умного города». Научный руководитель НОЦ «Умный город» НИУ МГСУ Андрей Волков, со своей стороны, добавил, что цифровизация строительства заключается не столько в подготовке ИТ-специалистов, сколько в обучении новым компетенциям профессионалов, чтобы они умели системно мыслить в парадигме цифрового моделирования. Это, уверен эксперт, в частности, позволит выполнить комплексную задачу по созданию «умных» городов.

Участвующие в Build Up 2020 девелоперы от цифровизации ждут вполне конкретных дивидендов. Свои

Цитата в тему

ОЛЕГ РЫНДИН, ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ ДЕПАРТАМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ: «Колоссальные объемы бюджетного строительства на федеральном и региональном уровнях определены национальными проектами. И наша задача состоит в том, чтобы максимально эффективно расходовать бюджетные средства. Инновации в строительстве — это не только материалы, но и технологии, организационные моменты для эффективного использования резервов и сокращения сроков строительства. В отрасли накопилось много проблем, но с помощью новых технологий мы попытаемся их решить».

бонусы видят в упрощении процесса проектирования и строительства, эксплуатации объектов и увеличении продаж. «Мы все понимаем, что поиск и отбор инновационных идей — это и есть забота о нашем совместном будущем. Для себя в этом проекте мы видим потребность и перспективы по трем основным направлениям поиска идей: строительные технологии, эксплуатация, решения для блока продаж», — сказал директор по продукту ГК ФСК Павел Брызгалов.

Энтузиазм коллеги разделяет президент компании «Галс-Девелопмент» Виктор Адамов: «Для нас Build Up 2020 — это прекрасный шанс найти современное решение, которое существенно скажется на качественном развитии бизнеса, а для стартапов — это возможность внедрить свои идеи в крупный бизнес. Можно только приветствовать тот факт, что технологические стартапы самостоятельно проявляют инициативу в вопросах совершенствования строительной отрасли и глубоко погружаются в рабочие процессы и бизнес-задачи застройщиков».

Необходимым созданием коммуникационных платформ по взаимодействию всех участников девелоперского процесса считает президент ГК «Основа», председатель совета директоров «Физтехпарка» Александр Ручьев. «Мир вокруг нас меняется слишком быстро, сегодняшняя ситуация с коронавирусом только ускоряет эти изменения», — сказал он, подчеркнув, что стороны, не принимающие участие в цифровизации строительной сферы, к сожалению, вымрут, как динозавры.

Сообщение о проведении годового Общего собрания акционеров Акционерного общества «Центргидроэнергострой» (АО «ЦГЭС»)

Уважаемый акционер!

Акционерное общество «Центргидроэнергострой», расположенное по адресу: 141342, Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, рабочий поселок Богородское, д. 66, сообщает о проведении годового Общего собрания акционеров со следующей повесткой дня:

1. Об утверждении годового отчета АО «ЦГЭС» по результатам работы за 2019 год;
2. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности АО «ЦГЭС», в том числе отчета о прибылях и убытках (счета прибылей и убытков АО «ЦГЭС»);
3. О распределении прибыли (в том числе о выплате дивидендов) и убытков АО «ЦГЭС» по результатам 2019 финансового года;
4. Об избрании членов Совета директоров АО «ЦГЭС»;
5. Об избрании членов Ревизионной комиссии АО «ЦГЭС»;
6. Об утверждении Аудитора АО «ЦГЭС»;
7. О приведении Устава АО «ЦГЭС» в соответствие с действующим законодательством. Утвердить новую редакцию Устава АО «ЦГЭС».

Форма проведения годового Общего собрания акционеров: собрание.

Дата и время проведения годового Общего собрания акционеров: 21 апреля 2020 года в 12:00 по московскому времени.

Время начала регистрации участников собрания: 11:00 часов.

Место проведения годового Общего собрания: Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, рабочий поселок Богородское, д. 66, актовый зал АО «ЦГЭС».

Способ голосования: с использованием бюллетеней.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров, — 28 марта 2020 года.

Тип голосующих акций: акции обыкновенные именные, государственный регистрационный номер 1-01-02283-А.

Адрес, по которому могут быть направлены заполненные бюллетени для голосования: 141342, Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, рабочий поселок Богородское, д. 66.

Акционерам необходимо иметь при себе паспорт (иной удостоверяющий личность документ), представители акционера должны иметь паспорт и доверенность, или ее нотариально заверенную копию и (или) документы, подтверждающие его право действовать от имени акционера без доверенности.

С информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению годового общего собрания акционеров, можно ознакомиться в течение 21 дня до проведения годового общего собрания акционеров в рабочие дни с 09:00 часов до 17:00 часов в приемной АО «ЦГЭС» по адресу: Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, поселок Богородское, д. 66, в сети интернет информационного агентства «Интерфакс»: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=4867>, и на сайте Общества в сети интернет: sges.ru.

Телефон: 8 (496) 545-35-12
Совет директоров Акционерного общества «Центргидроэнергострой»
(протокол собрания СД № 7 от 02.03.2020)

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 subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ»



Справочно

■ Технология производства вспененного пенополистирола заключается в многократном расширении (вспенивании) и спекании гранул полистирола. Гранулы наполняются пентаном (безвредным конденсатом природного газа) и подогреваются паром, вследствие чего шарики полистирола увеличиваются в 20-50 раз. Ячейки в каждом шарике наполняются воздухом и приобретают упругость, после чего склеиваются под действием пара, образуя легкий, однородный, устойчивый к сжатию и сохраняющий свои размеры изоляционный материал.

Большие блоки из этого материала применяются в дорожном строительстве в Северной Америке, Европе и Азии. Они используются при устройстве набережных и для снижения нагрузок при строительстве тоннелей, например, тоннеля Лиоран во Франции, а также для строительства дорог на болотистых грунтах и расширения дорожного полотна в сложных условиях, возведения временных мостов. В России первый проект с применением пенополистирола был реализован в 2015-2018 годах при возведении легкой насыпи из пенополистирольных блоков в городе Санкт-Петербурге, в Колпино, при продолжении Софийской улицы. Второй проект реализован на станции московского метро «Боровское шоссе», введенной в 2018 году. Тогда было использовано 1100 кубометров пенополистирола, который был уложен между дорогой над станцией и вестибюлем для уменьшения нагрузки на пригрузочную балку в зоне второго вестибюля и снижения вибрации. Чтобы расширить российскую практику, АППП разрабатывает сейчас два ГОСТа по применению пенополистирола при строительстве легких насыпей в дорожном строительстве «Дороги автомобильные общего пользования. Блоки полистирольные вспененные (ППС блоки)», один из которых содержит общие технические требования, другой — правила применения. Кроме того, АППП вносит изменения в основной ГОСТ по применению пенополистирола — 15588-2014 «Плиты пенополистирольные теплоизоляционные. Технические условия». Эти изменения, заложенные в план работы ТК 144, уже сданы и обсуждаются в окончательной редакции.



Повезло с щебнем

Затраты грузоотправителей на его перевозку сокращаются

Алексей ТОРБА

В 2019-2020 годах перевозка щебня растет вопреки тренду на снижение общей погрузки: +1,8% за прошедший год, +3,5% — в январе текущего года, сообщает независимый исследовательский центр Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ). При этом предыдущие два года погрузка щебня в годовом выражении падала (-3% в 2018 году, -1% — в 2017-м).

Увеличение объема перевозок щебня напрямую связано с уменьшением стоимости его перевозки. Изменение транспортных затрат грузоотправителей щебня в большей степени зависит от ставок операторов. Из материалов, представленных ИПЕМ «Стройгазете», следует, что 82% участников рынка, опрошенных ИПЕМ и использующих для перевозки грузов вагоны сторонних операторов, отметили снижение ставок в 2019 году. «В 2020 году начался период профицита вагонного парка, а значит, рынок железнодорожных перевозок вместо «рынка продавца» становится «рынком покупателя». Изменившаяся структура затрат владельцев вагонов, большая доля вагонов в лизинге, рост стоимости ремонтов и запасных частей, увеличение оборота вагона — все это не даст повторить падение ставок до уровня 2013-2015 годов, но и «пиковые» значения последних 2-3 лет в среднесрочной перспективе недостижимы», — отметил заместитель генерального директора ИПЕМ Владимир Савчук на мартовской конференции «Российский рынок нерудных строительных материалов». В 2020-2024 годах ожидается дальнейшее сокращение затрат грузоотправителей на услуги операторов, что положительно скажется на себестоимости строительных работ с использованием щебня.

В ожидании взлета

Применение пенополистирола в строительстве может заметно возрасти

Алексей ТОРБА

Один из самых легких строительных материалов, на 98% состоящий из воздуха, давно уже покорил сердца проектировщиков и строителей во всем мире. При этом доля пенополистирола, потребляемого строительным комплексом, в России больше, чем во многих других странах. По данным Ассоциации производителей и поставщиков пенополистирола (АППП), в зависимости от сферы использования рынок пенополистирола состоит из двух секторов — строительных материалов и упаковки, которые во всем мире составляют, в среднем, 48% и 46% соответственно. В России же доля пенополистирола строительного назначения составляет 83%, упаковка — 10-13%, и совсем немного этого материала приходится на долю различных декоров. Такая доля потребления вспененного полистирола свойственна европейским странам, в которых она составляет, в среднем, 75%, тогда как в Азии на стройку приходится половина производимого пенополистирола, а, например, в Японии и того меньше — 10-15%.

Являясь основным потребителем пенополистирола, строительная отрасль России «поглощает» более 7,5 млн кубометров пенополистирольных теплоизоляционных плит. Их средняя плотность благодаря актуализации российской нормативной базы возросла до 14 кг в кубометре. Половина из них используется для устройства фасадов, 18-20% — в СИП-панелях (одном из самых бюджетных вариантов панельного домостроения), 17% — в кровлях, 6% — в фундаментах и полах, по 5% — в сэндвич-панелях и несъемной опалубке.

О том, что потенциал пенополистирола в нашей стране далеко не исчерпан, свидетельствует тот факт, что, например, в Германии его потребление на душу населения в пять раз выше, чем в России — 4,0 и 0,7 кг в год соответственно. Однако, как заявил на конференции «Отрасль строительных материалов: точки роста в 2020 году» директор АППП Юрий Савкин, последние годы производители

этого материала топчутся на месте. По его словам, особого падения рынка нет, но он понемногу падает. Если в 2016 году рынок вспенивающегося полистирола (ПСВ) составлял 109 тыс. тонн, то в 2017-м — 107, 2018-м — 105, 2019-м — 104 тыс. тонн. Но ожидается, что в 2020 году этот показатель возрастет до 106 тыс. тонн.

Эти ожидания связаны, прежде всего, с большой нормотворческой работой, которую проводит АППП. Так, в утеплении труб расширение применения пенополистирола ожидается в связи с внесением изменений в Свод правил «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов». Также будут шире использоваться достоинства пенополистирола при устройстве фасадного декора. Известно, что этот материал наряду с украшением выполняет теплоизолирующую функцию, мало весит, не образует характерных для гипса и бетона трещин и сколов, устойчив к морозу и не цветет, из него быстро выполняются любые конфигурации, стоимость конструкций из него на порядок ниже аналогов. Чтобы расширить круг этих преимуществ, АППП готовится сейчас к пожарным испытаниям и разработке нормативно-технической документации по декорам на фасаде. Кроме того, ассоциация вошла в рабочую группу по разработке НТД для строительства быстровозводимого жилья по технологии СИП с применением пенополистирола. Интересны новые варианты использования пенополистирола в дренажных системах, обеспечивающих оптимизацию водного баланса почвы и отвод собранных излишков воды, а также строительства фундамента на плите из пенополистирола и устройства и утепления из него пола. Продемонстрировал Юрий Савкин и пока еще экзотические варианты купольных домов, строительство которых возобновляется по примеру наших предков, возводивших круглые жилища.

Но самое интересное направление, которое собирается в этом году развить АППП, связано с совершенно новой для России сферой применения пенополистирола — в дорожном строительстве.

Кстати

■ Современный пенополистирол по своим свойствам и химическому составу существенно отличается от аналогов середины XX века. Сегодня содержание стирола в готовом продукте не превышает 0,002 мг/м³, хлоро-содержащие антипирены (противопожарные добавки) заменены на более безопасные.



Отделка ЖК «Мацеста парк» (Сочи) с использованием фасадного декора из армированного пенополистирола

+3,5%

прибавил в объемах с начала этого года сегмент железнодорожных перевозок щебня

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ»

Кирпичный диспут



Исследовательская работа в ПНИПУ

Эксперт «СГ» о новой технологии использования отходов в производстве стройматериалов

Алексей ТОРБА

Новый способ повторного использования промышленных отходов, которые содержат оксид алюминия, для производства строительных материалов с улучшенными свойствами предложили недавно инженеры из ФГБОУ ВО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет» (ПНИПУ). Как следует из сообщения университета, они проанализировали влияние химического состава отхода на керамику, гипс и бетон. Наиболее перспективной сферой применения оказалась эффективная строительная керамика, которую ученые модифицировали с помощью органических и минеральных веществ. Для этого они изучили глину Таушинского месторождения Пермского

края, отходы с содержанием алюминия и лигнин, который образуется при переработке древесины. Исследователи провели многофакторный эксперимент и математически рассчитали оптимальное содержание компонентов и температуру, при которой нужно обжигать керамические изделия.

«Микроструктурный анализ «обновленной» керамики показал, что при обжиге частицы отхода «встраиваются» в нее и уплотняют структуру. В модифицированном керамическом черепке образуются кристаллы муллита — мине-

Лишь **10%**

техногенного сырья используют сегодня в стране. Тогда как только в Пермском крае ежегодно образуется около 40 млн тонн отходов производства

рала, который повышает прочность керамики и делает ее огнеупорной», — рассказывает доцент кафедры «Строительный инжиниринг и материаловедение» ПНИПУ, кандидат технических наук Виталий Шаманов. По его мнению, из нанотехногенного сырья в сочетании с обычными глинами можно получить кирпичи более высоких по прочности и морозостойкости марок, что позволит уменьшить толщину стен современных «высоток», а также сократить время и снизить стоимость строительства. Такая керамика долговечна, стойка ко многим агрессивным средам, обладает высокими физико-механическими характеристиками и безопасна для окружающей среды.

Однако не все ученые разделяют оптимизм пермских исследователей. Ознакомившись по просьбе «Стройгазеты» с материалами ПНИПУ кандидат технических наук, профессор, генеральный директор ООО «НИИКЕРАМ» Владимир Езерский не согласен с

утверждением о том, что модифицированный материал позволит снизить затраты при строительстве высотных зданий. Он основывается на том, что для высотных зданий кирпич как несущий материал практически уже не используется. Ранее СНиП для 9-этажных зданий требовал применять кирпич не ниже М150, а в настоящее время современные заводы на основе глины и без модифицированных добавок производят кирпич М200-300.

Обращает внимание Владимир Езерский и на тот факт, что при температуре менее 1000 градусов Цельсия кристаллы муллита в модифицированном керамическом черепке не образуются. «Если в составе присутствует каолинит, то при 900-980 градусах он переходит в метакаолинит, который является промежуточной фазой при переходе в процессе нагревания каолинита в муллит, — поясняет ученый. — Образование муллита же происходит при температурах 1150-1300 градусов в зависимости от содержания других фаз и гранулометрии исходных составляющих, но при этих температурах кирпич не обжигается».

Сомневается эксперт «СГ» и в том, что при обжиге «обновленной» керамики частицы отходов «встраиваются» в нее и уплотняют структуру. Здесь важен химический состав отходов. Если они содержат лигнин, то создают дополнительную пористость за счет высокого содержания летучих веществ. Если отходы с содержанием алюминия, то мулт и уплотняют, но это далеко не факт. Вот что рассказал Владимир Езерский в подтверждение своих слов: «35 лет назад мы проверили добавку отходов производства из Татарстана с повышенным содержанием гидроксида алюминия (гиббсита). Получили прочность кирпича (не лабораторных образцов) более 40 МПа. Дальнейшие исследования показали, что в этих отходах повышенное содержание оксидов и карбонатов щелочных и щелочноземельных металлов. Именно они оказались причиной повышения прочности кирпича. Кроме этого, детальное исследование показало, что при разложении некоторых соединений они полетят в трубу и далее... Аналогичные исследования в то же время были проведены с отходами из Белоруссии, результат похожий».

Справочно

- Лигнин — сложное безуглеродное вещество, которое встречается в древесных тканях растений, часто в соединении с целлюлозой. Оно укрепляет стенки клетки, помогая сопротивляться сжатию и напряжению, придает древесине прочность.
- Муллит — минерал из класса силикатов, устойчив к высоким температурам. В природе он встречается редко. Муллит — важный компонент искусственных технических продуктов: например, входит в состав фарфора, глиноземистого огнеупора.

Уже теплее

Драйвером минеральной изоляции стала пожарная безопасность



минеральной изоляции «Росизол» Евгении Свиридовой, свидетельствует о положительной динамике развития отрасли. Комментируя этот показатель, она назвала основные точки роста: жилищное строительство, программу капитального ремонта в регионах и различные общественные объекты. В текущем году основными трендами развития, по ее мнению, станут все тот же капитальный ремонт плюс реновация, энергоэффективность, энергосбережение и повышение комфорта.

Одной из причин роста популярности изоляции на основе минеральной ваты является высокая пожаробезопасность зданий, построенных с использованием материалов на ее основе. Особенно актуальной эта тема стала два года назад, когда в сгоревшем в Лондоне доме погибло много людей. После этого резонансного пожара в Великобритании запретили использовать горючие материалы на фасадах многоквартирных зданий до 18 этажа. В свою

очередь «Росизол» создал общественное движение «Пожарам нет!», для того чтобы Россия тоже пошла по европейскому пути. Основные цели движения — повышение информированности населения в области пожарной безопасности, усиление контроля и надзора, пропаганда важности пожарной безопасности в зданиях, приспособление торговых центров к маломобильным группам населения.

Другим приоритетным направлением в работе ассоциации стала инициативная ею три года назад акция «Проверь свой утеплитель», в рамках которой каждый желающий может проверить теплоизоляционный материал по двум характеристикам: пожаробезопасность и теплопроводность. Всего состоялось 10 профинансированных ассоциацией проверок, четыре из которых — по пожаробезопасности. Все проверки показали несоответствие теплоизоляционных материалов заявленным характеристикам. Об актуальности этой работы свидетельствует недавний случай, когда в «Росизол» была представлена партия огнезащитной изоляции, приобретенной для использования при строительстве детского сада. Поначалу заявитель решил сам проверить свойства этой изоляции с помощью обычной зажигалки прямо на строительной

площадке, а когда результаты ему не понравились, попросил заменить материалы. После того как производитель проигнорировал эту просьбу, последовало обращение в ассоциацию. Проведенная экспертиза показала, что указанная в сертификатах соответствия негорючая изоляция на самом деле относится к горючей. Такие проверки помогают заявителям выигрывать суды, которые обязывают производителей не соответствующей заявленным характеристикам изоляции оплачивать финансовые неустойки потребителей. Это, в свою очередь, способствует продвижению современных, действительно негорючих теплоизоляционных материалов на основе минеральной ваты.

2%

составил прирост потребления в России изоляционных материалов на основе минеральной ваты в прошлом году

Алексей ТОРБА

Прирост потребления изоляционных материалов на основе минеральной ваты в 2019 году составил 2%, что, по мнению исполнительного директора Ассоциации производителей современной

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Смена курса?

Какой будет реакция рынка коммерческой недвижимости на падение рубля



Ольга ШИРОКОВА, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank

Да, для многих россиян март оказался непростым месяцем. Однако на «инфекционном фоне» все как-то подзабыли о резко подешевевшей нефти и «просевшем» курсе рубля. Экономические последствия, в отличие от вируса, станут заметны через три-шесть месяцев. Ждать ли после этого на рынке столичной коммерческой недвижимости «нового 2014-го»?

По большому счету, этот рынок инертен, и на реальных показателях краткосрочные шоки — а пока речь идет, надеюсь, только об этом — не отражаются. Хотя, безусловно, они создают определенный фон текущим проектам и сделкам. Но если исходить из предположения, что место имеет именно кризисная ситуация, действительно, имеет смысл говорить о реакции рынков.

Так, в офисном сегменте краткосрочная волатильность курсов, по моему мнению, существенно на конъюнктуре рынка не скажется. Ожидается сохранение текущей динамики — девелоперы аккуратно выводят проекты на рынок, помня о переизбытке площадей на фоне падения активности арендаторов в 2014 году. Большая часть рынка сегодня живет в реалиях рублевых контрактов — после кризиса 2014 года арендаторы в основном перезаключили договоры аренды на рублевые либо установили валютный коридор, в рамках которого определяются размеры платежей. В краткосрочной перспективе предпосылки для негативного влияния нет, однако необходимо понимать, что все зависит от длительности такого рода кризиса. В среднесрочной перспективе отток инвестиций и ухудшение доступности кредитного финансирования может привлечь к очередному падению объемов ввода новых офисов, что усугубит формирующийся на рынке дефицит и приведет к росту ставок аренды. Безусловно, для этого сценария необходимо сохранение/восстановление активности пользователей офисов.

В торговой недвижимости краткосрочная волатильность курса рубля также не оказывает значительного влияния — за исключением тех ретейлеров, у которых арендные договоры в валюте. Замечу, что в 2014 году почти все ставки на этом рынке были в долларах и фиксированные, поэтому удар тогда оказался особенно сильным как раз для ретейлеров, которые вдруг стали должны платить огромную аренду, а уже во вторую очередь пострадали девелоперы — через уход арендаторов и выплату долларовых кредитов. В среднесрочной и долгосрочной перспективе ослабление рубля может дать серьезный негативный эффект, т.к. на фоне существующей сниженной покупательской способности и неизбежного роста цен у ретейлеров (и российских, т.к. закупки сырья и оплата коллекций проходят в валюте, и международных, по очевидным причинам привязанных к своим валютам) будет происходить еще большее сокращение спроса и, как следствие, снижение экономических показателей как ретейлеров, так и девелоперов-арендодателей.

А вот многие «складские игроки» могут взять сейчас паузу для того, чтобы оценить масштабность и длительность нынешней волатильности на рынке. Заметного снижения ставок аренды на рынке складской недвижимости не ожидается, так как стоимость нового строительства не дешевеет. После последней масштабной девальвации, которая произошла в конце 2014-го — начале 2015 года ставки аренды сохранили свои значения и только спустя два года они начали активно снижаться. Но это был уже эффект не кризиса, а рыночного цикла. Сейчас я бы также не стала прогнозировать сокращения ставок аренды, они сохранят свои текущие значения.

При этом на рынок нового строительства коммерческой недвижимости в целом еще может серьезно повлиять возможное повышение ключевой ставки Банком России. Этот вопрос, к слову, даже после сохранения 20 марта ставки на прежнем уровне (6% годовых. — «СГ»), с повестки дня так и не снят. Поэтому нельзя исключать, что в условиях роста темпов инфляции этот вариант еще может быть рассмотрен регулятором на ближайших заседаниях.



Вирусная ЭВОЛЮЦИЯ

Как коронавирус изменит рабочие места и офисы?

Оксана САМБОРСКАЯ

Эпидемия COVID-19, разгорающаяся на планете, оказывает влияние не только на здравоохранение и мировую экономику, но и меняет уклад жизни. За время всемирного карантина обозначились новые приоритеты: особое значение приобрела качественная связь, толчок к развитию получили онлайн-сервисы не только доставки еды или других товаров, но появились платформы по онлайн-покупке квартир, различные сервисы обучения. Но главное — мир научился работать удаленно, а значит, это повлияет и на офисный сегмент. Как именно? В этом «Стройгазете» помогли разобраться эксперты.

Вынужденные меры по закрытию офисов компаний на карантин и отправка сотрудников на работу из дома может стать уникальной базой/опытом для будущего более эффективного использования удаленных способов ведения бизнеса и распределения рабочей силы не только в головном офисе.

«Если, к примеру, Home Office, на который перешли многие компании, покажет, что компетентные сотрудники способны продуктивно работать удаленно, это может привести к подвижкам в корпоративной культуре в будущем — сделать «домашний офис» стандартной и массовой практикой», — считает генеральный директор компании S.A. Ricci Александр Морозов.

Особенно, если это позволит минимизировать затраты на офис. По такому пути уже давно идут IT-компании, креативные агентства, различные стартапы, чья деятельность регулируется решением конкретных задач, а не присутствием в офисе. По мнению заместителя директора отдела исследований рынка CBRE Александра Шибяева, такие инициативы могут позволить нанимать на работу специалистов из разных уголков страны.

Скорее всего, произойдут изменения и в самих офисных пространствах, — все же останутся компании, которые

удаленно работать не могут. Более распространение получают гибкие офисные пространства, способные подстраиваться под текущие нужды компании, считают специалисты.

Еще одна тенденция, акцент на которой делает Александр Шибяев, — реализация концепции Live & Work, что позволяет сочетать на работе на уровне планировок и дизайна элементы домашних интерьеров. Эксперт считает, что возможна даже разработка определенных стандартов по организации таких пространств, например, отдельные норма-

Если **30%**

офисных работников будут сейчас выполнять свои обязанности из дома — это, по мнению мэра Москвы Сергея Собянина, способствует в борьбе с инфекцией

тивы по качеству и чистоте воздуха, минимальной площади для рабочего места, снабжению пространства современными умными устройствами и т.д.

«Одна из основных офисных тенденций — стирание границы офиса и дома», — говорит глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева. Здесь, по мнению архитектора, на первый план выходит зонирование рабочего пространства, которое предусматривает множество сценариев работы, внедрение системы Hotdesk, которые помогают менять рабочие места и решать задачи в мультимедийном режиме, подстраиваться под различные ситуации.

«Однако нельзя забывать, что еще много где гибкие офисные пространства и режимы труда воспринимаются работодателями негативно», — добавляет Мария Николаева. — Даже сейчас в

России довольно часто встречается и ревностно охраняется организация труда формата середины прошлого века. В таких структурах накладывается «вето» на изменение систем кабинетной планировки, жестко закрепленных рабочих мест и стандартного графика работы».

Возможно, в прошлое уйдет и Open Space, считает официальный представитель A-Store Estates (девелопер проекта Neopolis) Евгений Лучицкая: открытая планировка уступит место принципу организации, популярному в коворкингах, где все зоны — кабинеты, мини-переговорные, общие зоны для работы отдельных групп — более локальны и замкнованы друг с другом. Такие гибридные пространства позволяют оптимизировать арендуемую площадь офисов и сократить издержки на его содержание. Согласно прошлогоднему исследованию компании, доля компаний, где более трети сотрудников работают удаленно либо по гибкому графику, в структуре спроса на аренду площадей в бизнес-центрах А-класса выросла на 10% за два года. Эта тенденция, по мнению Евгения Лучицкой, сохранится — не столько из-за инфекции, сколько в целом в связи с развитием общества и технологий, а также с глобализацией.

Логично было бы предположить, что изменятся требования и к техническим характеристикам зданий. «Повышение качества вентиляции и кондиционирования — необходимое условие для эффективной работы персонала компании в современных офисах, — считает технический директор компании PRIDEX Тарас Лисогор. — Постоянный приток свежего воздуха и грамотно организованные воздушные потоки позволят избежать возможности заражения даже рамках работы в Open Space».

Усиливаясь в условиях эпидемии будет и тренд на установку мультимедийных систем и, в частности, решений по организации видеоконференцсвязи. Такие решения позволяют оптимизировать бизнес-процессы за счет дистанционного проведения переговоров, что позволяет сократить расходы на организацию командировок сотрудников и минимизировать число контактов.

Возможно, другими станут и системы клининга, доступа в офисные пространства.

Таким образом, для компаний, привыкших существовать в консервативных офисных форматах, возникшие в мире в связи с эпидемией коронавируса обстоятельства могут дать принудительный, но во многом необходимый импульс для начального или же более решительного перехода к новым моделям оформления делового пространства и настройки рабочих коммуникаций.

Обновленный император

В Санкт-Петербурге приступают к реставрации памятника Николаю I

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В Северной столице завершено обследование памятника Николаю I на Исаакиевской площади. По словам главы Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга Сергея Макарова, двухлетняя подготовительная работа окончена, и теперь эксперты точно знают, как устроен монумент. На днях городские власти объявят конкурсные процедуры на проведение реставрационных работ, старт которых намечен на конец весны. На восстановление одного из символов Петербурга, затянутого в строительные леса с 2018 года, только в этом году будет выделено 116,4 млн рублей. Еще около 50 млн рублей заложено в бюджет на следующий год.

В последний раз бронзового императора реставрировали сорок лет назад, а если учесть петербургский климат, транспортные потоки на Исаакиевской площади и возраст монумента, которому в прошлом году исполнилось 160 лет, то специалисты предполагали, что его состояние могло быть критическим. А потому к обследованию памятника подошли с особой тщательностью. Впрочем, по утверждению экспертов, реставрация началась с чуда. Специалисты были уверены, что по этому сооружению не сохранилось никаких исторических материалов, пока случайно не узнали, что архитектор Сергей Чобан на аукционе The Christie's купил бесцен-

ный артефакт — чемодан с подлинными чертежами возводившего памятник Огюста Монферрана. До этого никто не понимал, как крепится скульптура к постаменту и как рассчитан центр тяжести.

Помимо исторических чертежей, естественно, были использованы и современные способы диагностики. По словам главного архитектора проекта Глеба Чусовитина, в течение двух лет специалистами проводилось радиолокационное, геодезическое и ультразвуковое обследование, а также зондирование и капиллярная дефектоскопия. В итоге выяснилось, что конная статуя является единым целым с постаментом (плинтом). Железный каркас, усиливающий соединение задних ног коня с плинтом, был заложен скульптором Петром Клодтом при отливке. Выяснилось также, что чертежи Монферрана отличаются от оригинала — архитектор нарисовал два металлических тяжа, которые идут внутрь памятника из двух задних ног коня. И до этого считалось, что у этого памятника две точки опоры. А на самом деле оказалось, что шестиметровая конная статуя фиксируется за счет четырех металлических тяжей, уходящих вглубь пьедестала.

Обследование также показало, что в самом плохом, аварийном, состоянии находится постамент. У него многочисленные сквозные трещины раскрытием до 30 мм. По мнению экспертов, это может быть и исторический брак. Основание могло треснуть еще при отливке из-за перепада температур. Так-

же выяснилось, что бронза на левой ноге коня отжата от каркаса продуктами коррозии черного металла. Как напомнил директор Музея городской скульптуры Владимир Тимофеев, заделкой трещин на ногах лошадей занимались реставраторы в 80-е годы прошлого века. По его словам, Ижорские заводы выделили для обследования скульптуры уникальное по тем временам оборудование, которое использовалось для проверки атомных реакторов. «По распоряжению Ленгорисполкома в одну из ночей площадь была закрыта, обложена щитами вблизи памятника, чтобы не было радиации. Было проведено обследование и облучение памятника, в первую очередь — задних ног, где были выявлены все трещины. Тогда было решено, что трещины не угрожают памятнику, и в ходе реставрации они были зачеканены», — говорит он. Теперь заделка трещин будет проводиться самыми современными и совершенными методами.

Реставрация памятника Николаю I начнется в мае этого года и будет разделена на два этапа — сначала проведут работы, связанные с конной статуей и ее постаментом. Также будет демонтирован ряд бронзовых элементов и барельефов. Их отвезут на реставрацию в мастерские. После этого пройдет переборка гранитного тротуара с ремонтом электрических сетей для подсветки памятника. Завершится реставрация установкой ограды и фонарей. В обновленном виде монумент предстанет в 2022 году.



GOV.SPb.RU

Более

20 ТОНН

бронзы ушло на производство памятника Николаю I, созданного в 1859 году по проекту архитектора Огюста Монферрана при участии скульптора Петра Клодта. Затраты составили 753 тысячи рублей серебром

Я — Земля

На месте приземления Юрия Гагарина появится парк



ЕCON.MSU.RU

Оксана САМБОРСКАЯ

Парк покорителей космоса появится на месте приземления капсулы первого космонавта Юрия Гагарина в Энгельском районе Саратовской области. Планируется, что это будет единственный в своем роде мемориально-образовательный комплекс под открытым небом, наполненный ультрасовременными технологиями. Идея создания парка принадлежит председателю Госдумы РФ Вячеславу Володину. Концепцию территории разработал «Центр исследований экономики культуры, городского развития и креативных индустрий» экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова.

Строительные работы стартовали 20 марта. Началась разметка вело-пешеходных дорожек, опилка сухостойных и аварийных деревьев. В рамках первого этапа работ, который планируется завершить к 12 апреля 2021 года (60-летию первого полета человека в космос), будет преобразована главная тематическая зона парка — Мемо-

риальный комплекс, включающий в себя стелу и памятник Юрию Гагарину. Полностью парк будет сдан в течение трех лет.

По словам Володина, в проекте задействован опытный подрядчик, участвовавший в реконструкции парка Горького в Москве, поэтому работы будут вестись на самом высоком уровне. «Это проект международного масштаба, — отмечает он. — Будет создан образовательный парк, который рассчитан на посещение жителями Саратова и Энгельса и гостями из других регионов и стран».

В свою очередь, куратор реализации проекта Сергей Капков подробнее рассказал об образовательном наполнении парка — здесь планируется создать специальный интернет-портал, где будет выложен максимум информации о полете первого космонавта и истории космонавтики.

Прорабатывается сейчас активно и вторая часть проекта — создание учебно-развлекательной зоны для детей с возможностью гостиничного размещения на несколько дней. «Такого парка еще нет нигде в мире, поэтому сюда будут привлечены лучшие международные архитекторы, — подчеркнул Капков. — Надеюсь, что саратовская архитектурная школа также сможет присоединиться к нашему проекту, чтобы молодые специалисты могли учиться у лучших».

Справочно

■ Проект строительства Парка покорителей космоса будет реализован в рамках государственно-частного партнерства. Из резервного фонда Правительства РФ уже выделены целевые средства в размере 874 млн рублей.

0+
Реклама

13-16 МАЯ 2020
КРАСНОЯРСК

XXVIII специализированная выставка
МАЛОЭТАЖНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ

- **СОВРЕМЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ДОМОСТРОЕНИЯ**
- **Системы автоматизации зданий**
- **Печи, бани, сауны, бассейны**
- **Ландшафтная архитектура**
- **Загородная недвижимость**

ИТОГИ-2019
10 500 кв. м выставочной площади,
151 компания строительной отрасли, 5855 посетителей,
из которых 1950 — специалисты отрасли

Организатор — ВК «Красноярская ярмарка»
МВДЦ «Сибирь», ул. Авдотьевой, 19
тел.: +7 (391) 200-44-75
build@krasfair.ru
www.krasfair.ru

ПРОЕКТ

Банковский квартирник

У Сбербанка появился
дизайнерский головной офис
с концертным залом

Около
30 000

сотрудников крупнейшего банка страны, которые сидят сейчас в 40 офисах по всей столице, переедут в единый деловой квартал «Сбербанк Сити»



Оксана САМБОРСКАЯ

З аработала новая штаб-квартира Сбербанка, которая станет частью масштабного делового кластера «Сбербанк Сити» в Москве и объединит структуры компании в единую экосистему. Интерьеры здания выполнило швейцарское архитектурное бюро Evolution Design и московский партнер T+T Architects. В качестве генподрядчика реконструкции десятиэтажного объекта на Кутузовском проспекте, 32, общей площадью 62 тыс. кв. метров выступила компания «СБД», весь Fit-out осуществила компания Pridex. Это не новое строительство, а реконструкция ранее возведенного административного здания. Команда архитекторов из Швейцарии и России разработала сложный план полного переоборудова-

Цитата в тему

ПОЛИНА ВОЕВОДИНА, ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТОВ T+T ARCHITECTS: «Реконструкция этого объекта оказалась совсем не простой: с ним мы прошли МГЭ два раза, как с уникальным зданием, провели много бессонных ночей с конструктивными решениями и с увязкой всех функциональных блоков между собой. На один только многофункциональный зал ушло 160 тонн металла! В итоге получилось действительно удобное пространство. И действительно здорово, когда всю команду не пугают новаторские и технически сложные решения, аналогов которым нет. Подвесная переговорная? Конечно, сделаем!»



ния здания с параллельным внедрением новых функций и изменением конструктивных решений, что позволило превратить его в современный уникальный офисный комплекс.

Колоссальным достижением креативный директор Evolution Design Тая Руэгг считает то, что дизайн-концепция была реализована практически в ее первоначальном виде, в сжатые сроки. И это «учитывая невероятную сложность и футуристичность некоторых элементов».

Главной отличительной особенностью нового офиса стал семиэтажный атриум — центральное ядро всего здания, его организующий центр и пространство, наделенное многими функциями: это место неформального общения и больших собраний, бар, зона отдыха. Дизайн-код атриума задуман так, что внутри ощущается атмосфера природного оазиса. Достигается этот эффект при помощи установки двух крупнейших в Москве фитостен высотой более 20 метров, полностью покрытых живыми растениями.

Абсолютно уникальной и единственной такого рода в мире является подвесная переговорная «Диамант», растянутая на тросах в пространстве атриума и соединенная с основными помещениями в уровне шестого этажа стеклянным мостиком. Конструкция подвесной переговорной состоит из силовой скрытой рамы пола и тонкого каркаса, на котором закреплены прозрачные и зеркальные панели, расположенные под разными углами так, что все пространство атриума отражается в них.

Благодаря умному зонированию пространства, архитекторам удалось разместить рабочие места не только вдоль внешнего фасада здания, но и по внутреннему контуру, с видом на озелененный атриум. Модульные конструкции офисной зоны предоставили возможность выбирать рабочие сценарии и свободно масштабировать зоны для команд. Каждой из них предоставлен весь спектр средств для эффективной работы, несколько типов переговорных и зон отдыха. Эти и другие решения в офисных пространствах поддерживают концепцию agile.

Огромная роль и соответствующие ей площади отведены общественной функции. Так, в комплексе оборудован многофункциональный зал вместимостью 500 человек для проведения презентаций, концертов, мастер-классов и других мероприятий, оборудованный суперсовременным мультимедиа-комплексом. Уникальной стоит назвать и параметрическую оболочку стен и потолка многофункционального зала, встроенного в объем атриума, выполненную из 1136 типов индивидуальных акустических панелей треугольной формы. На четвертом этаже расположилась столовая с технологической зоной полного цикла на 400 мест с концепцией «Кухни мира».

Важно и то, что у любого человека получится с легкостью ориентироваться в большом и нестандартном пространстве здания. Этому помогает умная система интуитивной навигации. Так, каждому этажу присвоены свои «настроение» и «тема», отраженные также в цвете.

Реализация проекта, включая оборудование фасадов и подземного четырехуровневого паркинга на 500 машиномест, заняла всего 16 месяцев.

Сейчас Сбербанк вводит в эксплуатацию еще два сооружения в рамках развития кластера, а параллельно ведутся работы по разработке еще одного объекта, который объединит между собой выход из метро и офисные корпуса.