

6,5 млрд рублей направят 16 субъектам РФ на опережающее строительство инфраструктуры

Детали «Транспортной стратегии 2030» раскроют в начале 2022 года **с. 2** Развитие регионов:

Санкт-Петербург **с. 7-10** За производство поддельных стройматериалов будут наказывать **с. 14**



Издается
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№41 (10668) 22 октября 2021

Нюансы перестройки

О чем не стоит забывать
при редевелопменте
промзон

Антон МАСТРЕНКОВ

В последние годы количество проектов редевелопмента старых и пустующих промышленных зон в крупных российских городах заметно выросло. Застройка таких площадок сулит девелоперам большую прибыль, однако требует учета массы юридических тонкостей, а также точного расчета экономики проекта, в противном случае инвестиции могут быть безвозвратно потеряны. Эксперты, аналитики и юристы рассказали «Стройгазете» об особенностях реализации таких проектов.

Индустриальный редевелопмент играет большую роль в формировании современного городского ландшафта, так как позволяет возвращать огромные промышленные территории в оборот — вместо заброшенных фабричных цехов и заводских корпусов появляются новые кварталы и районы. Реализуя большие проекты, девелопер получает гарантированный доход на достаточно длительный период, а местные власти благодаря привлеченным инвестициям улучшают городскую среду и увеличивают налогооблагаемую базу. Однако такие проекты эффективны только в крупных городах с высокой покупательской способностью населения и дефицитом площадок с градостроительным потенциалом.

Сегодня в агломерациях России таких проектов немало. Безусловными лидерами можно назвать Москву и Санкт-Петербург, где переживают второе рождение площадки столичных заводов «Зил», «Серп и Молот», «Электросила», а также петербургская «Новая Голландия». По словам столичного мэра Сергея Собянина, в Москве сейчас реорганизуется около 130 промышленных территорий общей площадью порядка 2 тыс. гектар. «Для нашего города это огромный объем. Если перевести на деньги, то это привлечение 7 триллионов рублей инвестиций, создание около полумиллиона рабочих мест, десятки миллионов квадратных метров жилья», — отметил градоначальник.

Окончание на с. 6

Кто стоит за отраслевой «Нобелевкой»?

Юлия Солодовникова о том, как из девелоперского
«междусобойчика» выросла REPA

Сергей ВЕРШИНИН



Профессионалы — это люди, которые работают не один год и добиваются высокого стандарта качества, каждый в своем виде деятельности. Объединить участников рынка недвижимости и дать им возможность совместно выработать эти самые стандарты — такую задачу поставили перед собой почти 17 лет назад основатели Ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA. В настоящий момент Ассоциация — это около 5 тыс. специалистов в сфере недвижимости не только в Москве, но и по всей России, а также за рубежом. И этот список продолжает расти каждый день. Чем их привлекает членство в REPA, «Стройгазете» рассказала руководитель Ассоциации Юлия СОЛОДОВНИКОВА.

«СГ»: Юлия, не будь мы лично знакомы с вами восьмой год, первый вопрос был бы — почему REPA? Какое отношение имеете к овощным культурам, сельскому хозяйству?

Юлия Солодовникова: На самом деле это самый часто задаваемый вопрос. REPA — это аббревиатура Real Estate Professionals' Association. От сельского хозяйства, как и от овощных культур, мы максимально далеки.

«СГ»: А теперь серьезно: как появилась Ассоциация, кто стоял у истоков, какие задачи ставились?

Ю.С.: REPA уникальна тем, что она была создана игроками и профессионалами рынка недвижимости в далеком 2004 году, когда российский девелопмент был на стадии формирования: не было специальных курсов, профильного образования, огромного потока информации в свободном доступе — всего того, что сейчас в избытке. Тогда профессионалы рынка недвижимости решили устраивать регулярные встречи, чтобы обмениваться общими идеями, мыслями и быть полезными друг другу. И из такого «междусобойчика» постепенно выросла Ассоциация REPA.

Ни для кого не секрет, что у истоков стояли Филипп Третьяков и Джамиль Гусейнов, а с 2014 года появилась новая команда.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

Почему регионы не спешат обращаться за пересчетом стоимости госконтрактов **с. 5**

КОРОТКО

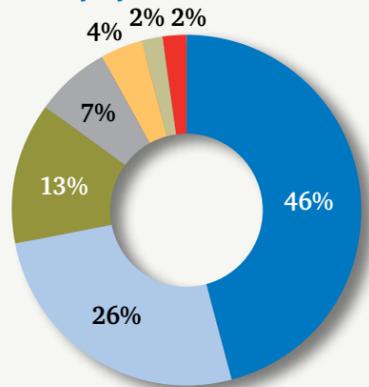
МОРОЗОСТОЙКИЙ КОМПОЗИТ

Якутские специалисты в области химических технологий и материаловедения из компании-стартапа «Фрипласт» при поддержке Арктического инновационного центра Северо-Восточного федерального университета им. М. К. Аммосова создали морозостойкий материал, выдерживающий температуры от -70 до +200 градусов и обладающий высокой стойкостью к физическим воздействиям. Этот материал представляет собой двухслойный (из сверхвысокомолекулярного полиэтилена и резины) или трехслойный (из сверхвысокомолекулярного полиэтилена, резины и металла) композит и может применяться для создания промышленных устройств, деталей для горнодобывающей, автомобильной промышленности, а также в строительной отрасли.

БРАТЬ БУДЕТЕ?

Почти каждый второй из участников опроса на сайте stroygaz.ru уже воспользовался ипотекой для покупки новостройки, а каждый пятый планирует в ближайшее время приобрести квартиру, построить или купить частный дом. При этом 2% респондентов не подпадают ни под одну льготную программу, а четверть не намерена брать ипотеку вовсе.

ГОТОВЫ ЛИ ВЫ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ?



- Уже взял
- Даже не собираюсь
- В ближайшее время возьму на покупку новостройки
- Когда ипотеку распространят на ИЖС, куплю или построю свой дом
- Возьму для приобретения вторичного жилья
- Возьму для рефинансирования имеющейся ипотеки
- Взял бы, но не подпадаю под льготные программы

Источник: stroygaz.ru

СЪЕМНЫЙ ДОХОД

Текущая средняя доходность от сдачи квартиры в аренду составляет в России, по данным аналитического центра «Мир квартир», 5,5% годовых, срок окупаемости — 18,2 года (в 2020 году — 6% и 16,6 лет). Самые доходные квартиры — в Астрахани и Нижнем Тагиле (9,5% годовых), Магнитогорске (9,2%), Мурманске, Грозном, Архангельске, Череповце, Тольятти, Волгограде и Челябинске (7-8%), а самые низкодоходные (из-за сильно выросших цен на них) — в Санкт-Петербурге (4,4%), Москве (3,7%) и Сочи (3,5% и 28,5 лет). А вот арендные ставки на склады в Московском регионе выросли с начала года на 17% (+10% за III квартал) до 4,8-5,2 тыс. рублей/кв. м/год, сообщили в компании JLL, при этом объем складского рынка достиг 20,3 млн кв. м, а вакансия упала до 95 тыс. «квадратов» и на конец года составит 0,3-0,4%. Стоимость продажи стандартного здания класса «А» (включая землю и инженерные сооружения) — от 45 тыс. рублей за кв. м без учета НДС.



Виды на опорную сеть

На развитие транспорта в стране направят 60,4 трлн рублей

Владимир ТЕН

Владимир Путин провел заседание президиума Госсовета РФ по вопросу транспортной стратегии до 2030 года с прогнозом на следующие пять лет. По итогам совещания глава государства поручил правительству не позднее I квартала 2022 года представить ему детальный план по реализации этой важной «дорожной карты».

Стратегия разрабатывалась в соответствии с национальными проектами и стратегическими задачами развития России. Как

отметил глава Минэкономразвития РФ Максим Решетников, «это первая отраслевая стратегия, которая формировалась в увязке с целевыми показателями долгосрочного прогноза развития до 2030 года и со стратегиями энергоперехода и низкоуглеродного развития». В документе учитываются в том числе параметры единого плана по достижению национальных целей развития РФ на ближайшие 10 лет. Разработка стратегии велась с участием как органов власти — федеральных и региональных, — так и широкого круга

Ставки растут, стройка идет

Но власти все же беспокоит тенденция «ухода ипотечных денег из регионов»

Оксана САМБОРСКАЯ

Изменения, происходящие в экономике страны, напрямую влияют на строительную отрасль. Так, выступая на XV Московском форуме лидеров рынка недвижимости, заместитель главы Минстроя России Никита Сташин допустил, что средняя ипотечная ставка по итогам 2021 года может превысить показатели, заложенные в нацпроекте «Жилье и городская среда» (не выше 8,5% годовых). Одна из причин — повышение ключевой ставки ЦБ РФ. Своей прогнозной цифры профильный замминистра не назвал, отметив, что это зона ответственности Минфина, но уточнил, что от уровня ипотечной ставки — в особенности на рынке новостроек — зависит спрос на жилье, а это, в свою очередь, влияет на объем нового строительства в стране. Но в одном Никита Сташин был полностью уверен: «Никакая пандемия больше не повлияет на работу строков — останавливаются они не будут».

Тему ставок на мероприятии продолжил вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов, заверивший, что возможный рост ипотечной ставки повлияет на интерес россиян к приобретению жилья не критично, так как он компенсируется мерами господдержки строительной отрасли. Значительное влияние на этот спрос, по его словам, оказала программа льготной ипотеки, а в последнее время активно заработала еще и «Семейная ипотека». При этом спад на рынке уже наблюдается. К примеру, число ипотечных сделок в III квартале 2021 года сократилось почти на 40%. Правда, как уточнил банкир, это снижение относительно пикового III квартала 2020 го-

да. Если же анализировать, что произошло относительно 2019 года, то сейчас объемы продаж даже значительно превышают эти показатели. «Никаких тревожных изменений мы не видим, сейчас происходит стабилизация», — отметил Сергей Бессонов.

При этом Минстрой беспокоит тенденция «ухода ипотечных денег из регионов». По словам Никиты Сташина, сегодня примерно 10% ипотечных сделок на первичном рынке квартир оформляются в регионах для покупки квартир в других субъектах РФ, и в первую очередь в Москве. В этом случае, сетует замминистра, деньги, конечно, приходят в строительную отрасль в целом, но в экономику родных регионов не вливаются.

В свою очередь, заместитель председателя правления «Абсолют Банка» Антон Павлов рассказал, что такая же ситуация складывается и на вторичном рынке жилья: доля подобных сделок составляет 10-15%. В первую очередь это покупатели из Сибири, которые приобретают жилье в Москве или Санкт-Петербурге, а также в теплых краях.

Затронули эксперты на форуме и перспективы проектного финансирования для застройщиков. Здесь, уверен Сергей Бессонов, быстрого роста кредитной ставки после повышения ключевой ставки скорее всего не произойдет, так как банки подстраховались и этот негативный фактор заранее заложили в текущие ставки. Сам Сбербанк, к примеру, по итогам девяти месяцев рассмотрел около 1,5 тыс. заявок строителей. Из них одобрено уже более 1,1 тыс. — на 40% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Это, по мнению вице-президента госбанка, только подтверждает положительную динамику работы строительной отрасли. «По нашей оценке, количество заявок и, соответственно, новых проектов в дальнейшем будет расти», — обещает Сергей Бессонов. Правда, Никита Сташин видит в этом и отрицательный вектор: «Да, в целом по стране количество проектов увеличивается, однако площадь каждого отдельного проекта снижается».

представителей бизнеса и профессионального сообщества.

По словам первого вице-преьера РФ Андрея Белоусова, в основу государственной транспортной политики положены две концепции: создание в стране, исходя из демографических, экономических, социальных и других условий, опорной транспортной сети к 2035 году и функционирование транспорта на ней.

Президент России неоднократно указывал на значение транспорта как «ключевой, базовой» отрасли для страны и подчеркивал, что с учетом «колоссальной территории» и непростых климатических условий такая работа требует системного подхода и серьезных инвестиций. «Мы предполагаем направить в эту сферу до 2035 года примерно 60,4 трлн рублей. Это значительные средства. И рассчитываем получить совокупный эффект для экономики от данных инвестиций где-то в 160 трлн рублей», — сказал он, подчеркнув, что стратегия призвана не только создать долгосрочные ориентиры, но и, что принципиально важно, стать основой для практической работы государства в субъектах и для ключевых отраслей бизнеса, а также строительных, инженеринговых, логистических компаний, предприятий транспортного машиностроения.

При этом президент не исключил возможного возникновения проблем с налоговыми поступлениями в дорожные фонды из-за перехода страны на более экологичный транспорт. «В цене традиционного топлива заложен акциз, он является основной статьей доходов дорожных фондов, за счет которых ведутся строительство и ремонт автомобильных дорог», — напомнил глава государства, отметив, что с помощью этого ресурса за последние 10 лет протяженность дорог с твердым покрытием в России увеличилась на 400 тыс. км, приведены в порядок федеральные трассы.

Занять на инфраструктуру

Владимирскую область поддержали льготным кредитом

Евгений ТОРГАШОВ (Владимир)

Решением Правительственной комиссии РФ по региональному развитию Владимирская область получит инфраструктурные бюджетные кредиты на общую сумму 5,4 млрд рублей. Финансовая поддержка выделяется региону на реализацию двух проектов — в особой экономической зоне Доброград Ковровского района и в городе Александрове.

В первом случае заемные средства под 3% годовых будут направлены на строительство инженерной инфраструктуры для жилой застройки площадью около 200 тыс. квадратных метров, школы на 825 мест, двух детских садов, вейк-парка, гостиничного и термального комплексов. В Александрове за счет бюджетного кредита возведут 12 блочно-модульных котельных взамен действующих и неэффективных источников теплоснабжения. Кроме того, будут реконструированы тепловые сети протяженностью 32 км. Такое масштабное обновление коммунальной системы города позволит построить здесь сразу несколько новых жилых комплексов площадью свыше 367 тыс. «квадратов».

По словам врио губернатора Владимирской области Александра Авдеева, оба проекта предполагают хорошее соотношение бюджетных и внебюджетных средств. В рамках их выполнения планируется суммарно привлечь 44 млрд рублей от частных инвесторов.

Кстати

■ Помимо этих двух проектов, Владимирская область подала в Минстрой России еще три заявки на получение аналогичных инфраструктурных кредитов для Муромского, Киржачского и Киржачского районов.



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

НОВОСТИ

Все просчитано

Тушинскому аэродрому передали физкульт-привет

Оксана САМБОРСКАЯ

В столичном районе Покровское-Стрешнево на территории бывшего Тушинского аэродрома открылась «Чкалов Арена». Как отметил на торжественной церемонии открытия мэр Москвы Сергей Собянин, «это один из самых больших и современных спортивных комплексов, построенных в городе за последние годы».

Площадь объекта, возведенного за рекордные 20 месяцев, более 32 тыс. квадратных метров. Здесь будут доступны 25 видов спорта. В комплексе разместились две ледовые арены, соответствующие олимпийскому (с «коробкой» 30 на 60 м и трибунами на 210 мест) и североамериканскому (26 на 56 м, 126 зрителей) стандартам, центры хоккейной подготовки, художественной гимнастики, фехтования и универсальный зал-трансформер для игровых видов спорта: волейбола, гандбола, баскетбола, настольного тенниса и многих других. В ближайшее время заработают фитнес-центр и бассейн.

Создатели объекта уверены, что проект окажется коммерчески успешным и не потребует бюджетных средств. Уверенность подкреплена концепцией: в комплексе предусмотрены коммерческие помещения для сдачи в аренду — ресторанам, прачечным, салонам красоты и магазинам. При необходимости эти помещения могут быть переоборудованы под другие нужды, например, социальные или административные.

«Формально «Чкалов Арена» — это обременение в рамках контракта по развитию территории Тушинского аэродрома, — отмечает генеральный директор Vi Holding Карима Нигматулина-Машицкая. — Но мы не подошли к делу казенно и построили для жителей района и всех москвичей спортивный центр мирового уровня. При этом «Чкалов Арена» — самодостаточный в финансовом плане объект. Для разработки проекта нами было привлечено 10 экспертных организаций. Мы исследовали весь московский рынок — около 50 объектов, сформировавших городскую спортивную среду».

На этапе проектирования «Чкалов Арены» была создана математическая модель: для просчета экономической эффективности различных функциональных зон комплекса и организации внутренних и внешних потоков посетителей. «Это единственный любительский спорткомплекс страны, для которого заказывалась матмодель, — подчеркивает директор управления по развитию спортивных объектов и жилья компании ASTERUS Марат Богатырев. — Вообще только на инженерии и

технологическое оборудование мы потратили более 27% стоимости всего проекта. Это высокий показатель для тренировочного объекта: по доле этого параметра на квадратный метр его можно сравнить с передовыми объектами для спорта высших достижений».

Интересно и архитектурное решение «Чкалов Арены», разработанное компаниями Skidmore, Owings & Merrill (SOM), OFIS arhitekti и «МЕЕРСОН и ВОРОНОВА». В частности, фасады комплекса отделаны ламелями и перфорированными кассетами с геометрическим орнаментом. Кроме того, ламели на манер жалюзи прикрывают застекленные площади, добавляя приватности, но не мешая потокам дневного света.

Справочно

■ Финансирование «Чкалов Арены» осуществлялось компанией Vi Holding совместно с международным консорциумом инвесторов, в состав которого вошли государственные суверенные фонды России (РФПИ), Саудовской Аравии (Public Investment Fund), ОАЭ (фонд Mubadala), Кувейта и Бахрейна. Проектное финансирование предоставили Сбербанк и ВТБ.



МИХАИЛ КОЛОДЦЕВ/ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Свежий Взгляд

В Оренбурге объявлен архитектурный конкурс на жилую застройку 134 га



Оксана САМБОРСКАЯ

Организатором творческого соревнования выступило ООО «Специализированный застройщик «Оренбургстрой». Конкурсантам предстоит разработать архитектурные концепции для участка, расположенного между улицей Мира, Загородным шоссе и городскими магистралями. Здесь предполагается строительство современного жилого района с необходимой инфраструктурной обеспеченностью и благоустройством по стандартам комплексного развития территорий (КРТ). При этом проект планировки этой территории уже существует с 2014 года, но сейчас он не соответствует требованиям новых стандартов КРТ, поэтому и решено было его изменить.

Давая старт конкурсу, министр архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области Наталья Ибрагимова напомнила, что Оренбург постепенно уходит от существовавшей десятилетиями практики строительства жилых районов типовыми многоэтажками без сопровождающего благоустройства. Новые подходы требуют свежих идей — поэтому среди конкурсантов ждут молодых. Конкурс всероссийский: принять участие в нем могут архитектурные организации и самостоятельные архитекторы. Лучший проект получит от «Оренбургстроя» 1 млн рублей, но призовых мест будет несколько: авторы проектов, занявших второе и третье места, получат 400 и 100 тыс. рублей соответственно.

Рассмотрение конкурсных концепций состоится на областном архитектурно-градостроительном совете в декабре. Наталья Ибрагимова надеется, что конкурс будет успешным и практика объявления архитектурных конкурсов по инициативе собственников территорий станет для Оренбуржья постоянной.

DF
R

ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ
ФОРУМ

власть • девелопер • банк

15 НОЯБРЯ | МОСКВА

Организатор

Repa

forum-repa.ru

Организатор конференции



INTERNATIONAL
ASSOCIATION OF
FOUNDATION
CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ
АССОЦИАЦИЯ
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Официальная поддержка



НИИЦ строительство
научно-исследовательский центр



НИИАС
ИМ. ИМ. ГЕРСЕВАНОВА

23-25
НОЯБРЯ
2021

МЕРОПРИЯТИЕ ПРИУРОЧЕНО К 120-ЛЕТИЮ
СО ДНЯ РОЖДЕНИЯ Н. А. ЦЫТОВИЧА
И 110-ЛЕТИЮ СО ДНЯ РОЖДЕНИЯ С. С. ВЯЛОВА

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ

«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ,
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА
НА МНОГОЛЕТНЕМЕРЗЛЫХ
ГРУНТАХ»

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
МОСКВА, ХОЛИДЕЙ ИНН СУЩЕВСКИЙ
УЛ. СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, 74

Генеральный спонсор
конференции



Спонсоры конференции



Генеральные информационные партнеры



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

ИНТЕРВЬЮ



« Ассоциация REPA — это не только мероприятия, но и полезное для рынка комьюнити, состоящее из более чем пяти тысяч специалистов»

кательными, мы отказываемся от них и делаем что-то новое для рынка недвижимости. Каждый наш проект затрагивает разную целевую аудиторию: есть отдельное мероприятие для журналистов (премия JOY), для маркетологов и пиарщиков (премия WOW Awards), для топ-менеджмента (премия «РЕПУТАЦИЯ»).

«СГ»: И почему, кстати, вы не выбрали формат, скажем, закрытого элитарного клуба?

Ю.С.: Выше мы ответили про сегментацию, а элитарный клуб у нас планируется в рамках премии «РЕПУТАЦИЯ», но мы открыты для всех и являемся некой коммуникационной площадкой для рынка B2B сферы недвижимости.

«СГ»: За рамки столиц планируете выйти? В плане региональной экспансии: членство, локальные премии, встречи, мероприятия на местах?

Ю.С.: С каждым годом все больше региональных компаний принимает участие в деловых мероприятиях и отраслевых премиях Ассоциации. REPA уже давно вышла за рамки двух столиц, во всех наших проектах принимают участие как московские, так и региональные компании, а также представители застройщиков стран СНГ. Например, в премии WOW Awards 49% всех участников — представители региональных компаний. Мы очень много внимания уделяем регионам, и не только приглашаем их на наши мероприятия, но и приезжаем в регионы для встреч с застройщиками, из последних — Екатеринбург и Казань.

Мы всегда помогли региональным компаниям с выходом на московский рынок. Но сейчас мы наблюдаем и иную тенденцию: московские и питерские компании стремятся выйти на региональные рынки. Мы поддерживаем это и помогаем компаниям освоить площадки регионов, а российским компаниям и компаниям стран СНГ — обмениваться опытом, тем самым стимулируя рынок недвижимости к росту и развитию.

Ассоциация специализируется на B2B-коммуникациях, которые очень важны при выходе на новые рынки. В этом и следующем году мы планируем увеличение присутствия Ассоциации за пределами Москвы и Питера для того, чтобы застройщики узнали о нас, а мы могли создать такое же живое комьюнити в регионах.

«СГ»: Кто и как может стать членом REPA?

Ю.С.: Членом Ассоциации REPA могут стать девелоперы, консультанты, брокеры, рекламные агентства, архитекторы, PR-агентства и другие компании, оказывающие услуги на рынке недвижимости. Есть частное членство (физические лица), где любой специалист рынка недвижимости может стать членом Ассоциации, для этого достаточно просто зарегистрироваться на сайте gera-pr.ru и вступить в нашу группу в Фейсбуке.

Партнерами Ассоциации являются девелоперы, брокеры, консультанты, попечителями — крупные девелоперские компании. Также можно стать специализированным партнером, ими являются компании, оказывающие услуги для застройщиков: рекламные агентства, архитектурные бюро, дизайнеры и ландшафтные дизайнеры. Для деловых партнеров открыто посещение всех мероприятий, организованных Ассоциацией, и есть доступ к базе участников REPA.

Кто стоит за отраслевой «Нобелевкой»?

с.1 «СГ»: Что достигнуто, что не получилось — и почему?

Ю.С.: На сегодняшний день Ассоциация REPA ежегодно проводит более 15 мероприятий для рынка недвижимости. Все деловые события проходят на высоком уровне, собирают большое количество гостей, а мы как организаторы получаем самые позитивные отзывы. Ассоциация REPA — это не только мероприятия, но и полезное для рынка комьюнити, состоящее из более чем пяти тысяч специалистов.

К сожалению, а может быть, и к счастью, нам не удалось объединиться с коллегами в сфере организации деловых мероприятий. Не все готовы к открытому и эффективному взаимодействию.

«СГ»: REPA создана в 2004 году, но ее расцвет начался в 2014-м? С чем это связано? Понятно, что с вашим приходом, но...

Ю.С.: REPA сотрудничала с абсолютно разными персонами рынка недвижимости, каждый из которых делал свой вклад, но в 2014 году в Ассоциации сменилась команда, пришла я со своими сотрудниками, произошел полный перезапуск: мы оставили все основные продукты и мероприятия, но привнесли новые проекты, некий масштаб и значимость. Например, из 30 членов жюри премии WOW Awards мы выросли до более чем 100 экспертов; стали работать с правительством Москвы, Минстроем, с регионами России; придумали новые продукты: премию «РЕПУТАЦИЯ», рейтинг рекламных и коммуникационных агентств, Девелоперский форум, который, кстати, состоится 15 ноября, Форум по маркетингу в недвижимости, Черную пятницу рынка недвижимости; сейчас мы запускаем «Start проекта», задача которого рассказать про новые проекты недвижимости, их концепции и инвестиционный потенциал, данный формат будет доступен на нашем YouTube-канале. Пока это только Москва, но, как известно, REPA активно работает с регионами.

«СГ»: С 2019 года вы стали еще и ранжировать лидеров отрасли, взорвав рынок

первой премией «РЕПУТАЦИЯ», но сделав из нее не очередного отраслевого «Оскара», а реальную отраслевую «Нобелевку». Каким теперь вы видите ее будущее?

Ю.С.: Аналогов премии «РЕПУТАЦИЯ» на рынке нет, никто прежде не делал целостную премию, которая была бы посвящена не проектам, а персонам рынка. Нам было важно, чтобы на таком узком и, честно сказать, взаимозависимом рынке выделить людей, топ-менеджеров, осмыслить их трудовые успехи, их старания, уникальные качества, в том числе человеческие, чтобы не отдельной номинацией отметить «персону года», а всем людям, которые делают свои бренды сильными, воздать по заслугам, сделав премию для них и о них.

Естественным образом премия растет, сложно сказать, какое будущее ее ждет, но в наших планах — заметить как можно больше персон рынка недвижимости и вручить им заслуженные награды.

Более

15

отраслевых мероприятий в год проводит Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA

«СГ»: Юлия, но ведь при этом одними светскими церемониями, под которые удобно находить спонсоров, REPA не ограничивается: вы проводите рейтинги, дискуссии, конференции... А какая тут может быть бизнес-модель? На просветительстве разве можно заработать?

Ю.С.: Наш принцип заключается в том, чтобы делать действительно нужные и полезные мероприятия для рынка недвижимости. А если есть польза для клиента, то он обязательно посетит событие или даже станет его частью. Мы всегда берем обратную связь, что понравилось или наоборот, тем самым повышая уровень проводимых нами мероприятий.

Многие компании не только регулярно посещают нас, но и становятся партнерами.

Не стоит забывать и о том, что REPA — это не только мероприятия, но и онлайн-издание с объективными и актуальными материалами для рынка недвижимости, где тоже есть возможность коммерческих интеграций.

«СГ»: REPA еще и вышла за рамки B2B, у вас появился отдельный B2C-проект — Черная пятница рынка недвижимости (Black Friday Real Estate). С потребителями сложнее работать, чем с бизнесом?

Ю.С.: Я не могу сказать, с чем или с кем работать сложнее. Это принципиально разные проекты и, естественно, разные инструменты взаимодействия. Мы вышли за рамки B2B, чтобы поддержать девелоперов в период низкой покупательской активности. А сложно работать или нет — это не самое главное, самое главное — успех проекта. Об этом говорят цифры: в летний «несезон» мы продали недвижимости на 11 миллиардов рублей за 3 дня акции и в 2020, и в 2021 годах. В перспективе мы планируем выйти на федеральный масштаб и проводить акцию в каждом городе-миллионнике.

«СГ»: Российский стройбизнес высококонкурентный, да и строители в целом — люди малообщительные. Как вам удалось объединить их, создать живое профессиональное комьюнити?

Ю.С.: Ассоциация по своей сути уникальна: такой живой, независимой и самостоятельной площадки больше нет. Мы создали комьюнити, где все участники рынка активно вовлечены в процесс. Важной частью работы Ассоциации является обратная связь: мы постоянно общаемся с членами REPA, узнаем их мнение — и из этого строится стратегия дальнейшей работы.

Все, что мы делаем, делается не для галочки, не для себя, а чтобы быть полезными рынку недвижимости. На данный момент в нашем арсенале только те проекты, которые интересны нашим коллегам; если какие-либо мероприятия перестают быть органически привле-

Сложные расчеты

Эксперты рассмотрели основные проблемы, с которыми сталкиваются регионы при пересчете стоимости госконтрактов

Алексей ТОРБА

Злободневные вопросы пересчета стоимости государственных контрактов в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы были рассмотрены в рамках общероссийского практического онлайн-семинара для заказчиков и подрядных организаций, проведенного на днях Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) и Минстроем России. Участие в мероприятии приняли свыше 640 человек.

Открывая семинар, президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что вопрос по корректировке стоимости контрактов по государственному и муниципальному заказам является одним из важнейших для строительной отрасли. Подготовленный нацобъединением анализ по ряду объектов показал, что отсутствие корректировки твердой цены по ранее заключенным контрактам на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на сохранение объектов культурного наследия может привести не только к несвоевременному выполнению подрядчиками взятых на себя обязательств, но и к банкротству строительных организаций.

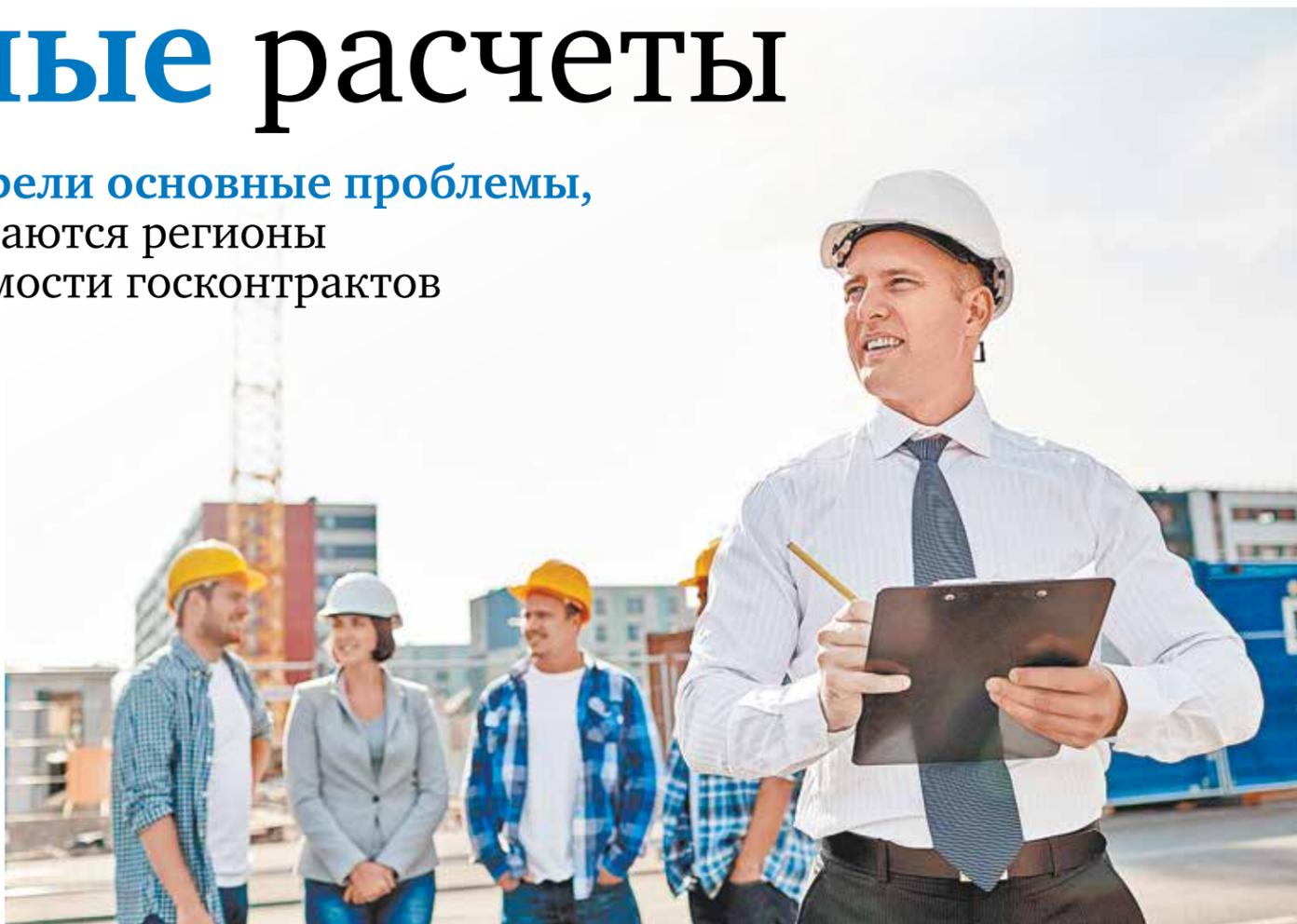
Затянувшийся диалог

Для минимизации таких рисков 9 августа 2021 года правительство РФ утвердило постановление №1315, предусматривающее возможность увеличения цены госконтрактов до 30%. При этом изменить цену контракта можно по согласованию сторон на основе дополнительного соглашения, и заново проверять инвестиционный проект на предмет эффективности использования средств не надо.

Как напомнил Антон Глушков, на индексацию заключенных контрактов в 2021 году из фонда национального благосостояния выделено 100 млрд рублей. Выделение из госбюджета средств для финансирования объектов в дорожной отрасли, достоверность увеличения сметной стоимости которых проверена Главгосэкспертизой России, уже началось. В то же время, субъекты РФ, по сведениям главы НОСТРОЙ, за деньгами на другие объекты в федеральный Минстрой пока не обращаются.

Принявшая участие в семинаре директор департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Ирина Тютмина подтвердила, что еще ни один субъект РФ не обратился в федеральные органы исполнительной власти (ФОИВ), которые являются главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС) и ведут контракты, имеющие ту или иную долю софинансирования из федерального бюджета. И это при том, что в региональные органы государственной экспертизы поступили заявления на 99 объектов капитального строительства из 887 таких объектов, по которым заключены контракты на общую сумму 504 млрд рублей. По 32 объектам из 99, зашедших в региональные экспертизы, имеются дополнительные лимиты бюджетных обязательств. При этом, по предварительной оценке, средняя величина увеличения контракта достигает 28,5%.

Отсутствие оперативности в выделении средств в рамках постановления №1315 может дорого обойтись подрядным организациям. Как подчеркнул Антон Глушков, скорость проведения этой работы крайне важна, потому что стоимость выполненных работ будет пересчитываться, начиная с даты



**АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ:**

«На местах сейчас поэтапно принимают локальные акты, регламентирующие возможность

изменения цен контрактов на объекты, возводимые за счет регионального и муниципального бюджетов. У нас есть регионы-лидеры, которые уже приняли соответствующие документы. Но вместе с тем есть ряд субъектов, которые все еще считают, что проблема с корректировкой цены ранее заключенных контрактов не актуальна и у строительных компаний собственных ресурсов достаточно, чтобы своевременно выполнять поставленные задачи в рамках госзаказа»

вхождения в Главгосэкспертизу. По мнению президента НОСТРОЙ, медленное принятие решений субъектами РФ связано с отсутствием средств в местных бюджетах. И хотя часть средств регионы и муниципалитеты могут получить путем софинансирования из вышестоящего бюджета, остальную часть средств им все-таки необходимо предусмотреть в рамках своего бюджета. Справки о наличии этих средств при заходе в экспертизу не требуются, но рано или поздно эти средства надо будет изыскать, а это, с учетом всех необходимых по закону процедур, непросто. «Камень преткновения — в отсутствии взаимопонимания между подрядчиком и заказчиком, за счет каких средств будет произведена индексация в рамках конкретного проекта», — резюмировал Антон Глушков.

Схожую позицию по данному вопросу занимает и Ирина Тютмина, которая считает, что основная причина сложившегося положения заключается в неурегулированных должным образом взаимоотношения заказчиков и подрядчиков. Она уточнила, что Минстрой России готов включить необходимые положения в действующие нормативные акты ведомства. Для этого министерству необходимы предложения от профсообщества по внесению соответствующих изменений. Координационную помощь в этом процессе может оказать НОСТРОЙ как объединение, представляющее интересы подрядных организаций.

Не все так безнадежно

Выводы, к которым пришли представители Минстроя России и НОСТРОЙ, в принципе, подтвердились последующими вопросами, заданными участниками семинара. Первый же из этих вопросов как раз и касался взаимоотношений заказчика и подрядчика. «В случае, если заказчик у нас уклоняется от подписания дополнительного соглашения, содержащего сведения об удорожании контракта, то какие действия должен подрядчик произвести для того, чтобы иметь возможность потом данную разницу взыскать через суд?» — спросила Анна Иванова из Свердловской области.

К сожалению, ответ Ирины Тютминой был малоутешительным: «У вас есть единственная возможность — расторгнуть контракт. Потому что по гражданскому законодательству у подрядчика есть право обратиться к заказчику, а у заказчика есть право удовлетворить ваши требования. И у вас, и у заказчика только право. И есть на это судебная практика, она сложилась уже годами». По словам директора департамента Минстроя России, доказать, что был форс-мажор, в этой ситуации подрядчику довольно сложно, и не всегда решения судов на стороне подрядных организаций. «Вы вправе расторгнуть контракт и возместить, соответственно, все те неустойки, которые этим контрактом предусмотрены», — резюмировала Ирина Тютмина.

Оптимизма в данной ситуации добавил модератор семинара — исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин, сообщивший, что нацобъединение и саморегулируемые организации оказывают подрядным компаниям активную поддержку по спорам, которые у них возникают в тех или иных судебных инстанциях, и если не будет найден способ конструктивно решить этот вопрос, то он будет рассмотрен индивидуально.

Ответивший на последующие вопросы участников семинара заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Лахаев напомнил о работе специального раздела на сайте Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (fgisrf.ru), где представлены подробные материалы по процедуре изменения цены госконтрактов, а также публикуются разъяснения по конкретным случаям в рамках методики пересчета договоров.

За пределами постановления

Антон Глушков также обратил внимание и на то, что постановление №1315 касается только тех объектов, где заказчиками выступают федеральные агентства и ведомства. По этой причине в отношении объектов, финансируемых регионами, ситуация с пересчетом контрактов еще более замедлилась, поскольку каждому из этих субъектов надо издать свой нормативный документ. НОСТРОЙ пытается ускорить принятие таких документов, однако по состоянию на 11 октября они приняты только в 65 из 85 субъектов РФ, и об их эффективности пока ничего не известно.

Кроме того, президент НОСТРОЙ напомнил, что необходимо также реализовать изменения в постановление правительства РФ от 1 июля 2016 года №615, регулирующее формирование стоимости по капитальному ремонту. Эти изменения позволяют с 13 октября пересматривать твердые цены таких договоров и вносить в них корректировки.

Не изменилась пока ситуация и в отношении договоров, заключенных в рамках федерального закона от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» со сроком действия менее одного года. Сумма таких контрактов превышает 700 млрд рублей, однако нынешняя редакция 44-ФЗ не допускает их индексации. Курской областной Думой уже подготовлен законопроект, позволяющий урегулировать эту проблему. В свою очередь, глава Минстроя России Ирек Файзуллин поддержал эту инициативу и обратился к вновь избранным депутатам Государственной Думы с просьбой скорейшим образом рассмотреть поправки в 44-ФЗ в целях устранения этого нюанса в законодательстве.

Кстати

■ В правительство РФ внесен проект нормативного акта о принятии поправок в постановление №1315, которые позволят изменять цену контрактов, заключенных до 1 октября 2021 года со сроком исполнения более 1 года и стоимостью не менее 1 млн рублей. Вносятся изменения и в приказ Минстроя России №500/пр, что даст возможность пересчитывать стоимость контракта в связи с удорожанием строительных ресурсов по уже принятым работам с 1 января 2021 года.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Нюансы перестройки



ДЕНИС ГРИШИН / АГН «МОСКВА»

с.1

Бумажные дела

Первый вопрос, возникающий у «редевелопера» при оценке земельного участка: можно ли на нем построить жилье? Не секрет, что это самый выгодный сегмент недвижимости, и именно возможность возведения жилого комплекса определяет потенциальную прибыль от проекта. Однако жилищное строительство разрешено далеко не на каждом участке, тем более в границах бывших промышленных зон. Выходом из этой ситуации может стать смена вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка через внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Но это процедура продолжительная, и она может занимать больше времени, чем срок строительства жилых домов. Аналитик департамента жилой недвижимости Assent Capital Игорь Талалов объясняет это тем, что для изменения граддокументации необходимо соблюсти интересы и городских властей, и жителей района, и собственников смежных участков, и арендаторов, и их сотрудников, а также требования действующих ограничений застройки.

К тому же необходимо учитывать, что в Москве, в отличие от других регионов страны, эта процедура платная, причем в конце прошлого и весной этого года в порядок расчета размера платы за изменение ВРИ были внесены существенные корректировки, что привело к значительному увеличению расходов и снижению маржинальности проектов. Руководитель проектов направления «Недвижимость» группы компаний SRG Ирина Евдокимова рассказала, что в зависимости от удаленности от центра города тариф на смену ВРИ может составлять от 5 до 30 тыс. рублей за квадратный метр.

«Однако московские власти предусмотрели возможность получения скидок: для этого девелопер должен построить объекты деловой инфраструктуры, например, офисы или склады вне Третьего транспортного кольца, причем итоговая льгота может быть сопоставима с размером платы за изменение ВРИ», — пояснила управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка.

Тяжелое наследие

Еще одним важным фактором, который может сказаться на реализации проектов редевелопмента, является экологическое состояние площадки. Так, инвестиционный менаджер девелоперской компании Glincom Наталья Ладина напомнила о важности изучения площадки будущей застройки и ее исто-

рии. «Необходимо провести тщательный градостроительный анализ территории, в том числе на наличие санитарных зон и на возможность их сокращения. Дополнительно нужно установить необходимость проведения рекультивации почв. Все это может существенно увеличить затратную часть проекта», — уточнила эксперт.

Застройщику следует оценить и окружающие площадки. Нередко рядом с промышленными объектами располагаются газораспределительные пункты, автозаправки, функционирующие заводские объекты и т. п. Само по себе наличие такого соседства не означает однозначного запрета на строительство, но требует сокращения санитарных зон. По словам партнера юридической фирмы Bolshakov&Partners Андрея Большакова, для увеличения общего объема застройки эти зоны необходимо уменьшать, иначе сохранится большая буферная зона без права застройки инфраструктурными объектами. Поэтому перед покупкой такой площадки инвестору нужно обязательно проверить наличие «нехороших соседей» и понять для себя возможность изменения.

Неудобные соседи

На развитие любой бывшей промзоны оказывает существенное влияние большое количество вовлеченных в реализацию проекта правообладателей объектов, расположенных на этой территории. «Это значительно усложняет процесс достижения договоренностей между заинтересованными лицами. Для его упрощения в Гражданский кодекс был введен раздел, посвященный комплексному развитию территорий», — напоминает Игорь Талалов. Кроме того, в случае отсутствия желания у нынешних владельцев участвовать в утвержденных программах комплексного развития территорий субъекты федерации могут также выкупать права на объекты недвижимости.

Помимо этого, надо заметить, что промзоны нередко заняты многочисленными строениями и инженерными сетями, а также требуют рекультивации земель; к тому же на их территориях зачастую установлены санитарно-защитные зоны бывших или существующих производств, да еще и не всегда есть доступная транспортная инфраструктура.

Транспортный вопрос

Несмотря на удобство размещения, площадкам промышленных зон необходимы значительные вливания в развитие транспортной составляющей и улучшение доступности будущего района. Справедливости ради стоит

отметить, что существенную часть расходов в этом вопросе берут на себя власти, а девелоперу остается только построить внутриквартальные проезды и соотнести планировку застройки с общегородскими планами формирования транспортного каркаса. Например, развитие площадки бывшего завода «ЗиЛ» потребовало не только прокладки новых дорог, но и возведения мостов. Эти работы полностью ведутся за счет города.

Включение территории в общую транспортную систему и выделение земли на своем участке под транспортные узлы — основное требование властей. При этом именно благодаря такому подходу доступность новых кварталов существенно возрастает — как и капитализация будущего жилья.

Обременения или бонусы

В настоящее время господствующим подходом в градостроительной политике России является принцип комплексного развития территорий. Он предполагает возведение в



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

«Задача любого девелопера — не просто реализовать свой

проект, но и выгодно его продать. И, конечно, инвесторы прекрасно понимают, что, принимая решение о покупке жилья, люди обращают внимание не только на квадратные метры и планировку, но и на наличие рядом необходимой инфраструктуры. Вместе с такими объектами привлекательность жилой недвижимости повышается — и продажи идут быстрее»



Благоустройство участка набережной Марка Шагала на территории бывшей промзоны «ЗиЛ»

130 промзон общей площадью 2 тыс. га реорганизуется сегодня в одной только Москве

шаговой доступности от жилья детских садов, школ, поликлиник и другой инфраструктуры, в том числе коммерческой. Таким образом формируется качественно новое, полноценное и комфортное городское пространство. Не стали исключением и площадки бывших промышленных предприятий.

Как подчеркнула Надежда Коркка, в каждом регионе утверждены свои нормативы градостроительного проектирования, устанавливающие требования к обеспеченности социальной инфраструктурой. «В Москве любой инвестиционный проект проходит через Градостроительно-земельную комиссию, на которой рассматриваются и обсуждаются его параметры. К примеру, если в локации существует профицит мест в школах, но не хватает детского сада, то с большой долей вероятности застройщику будет предложено построить именно дошкольное учреждение», — предупреждает эксперт. Помимо этого, инвестконтрактом может быть предусмотрено возведение новой дороги или котельной. По ее словам, отказ от реализации подобных объектов приведет к тому, что проект попросту «зависнет» до того момента, пока девелопер не внесет соответствующие корректировки либо вовсе не откажется от проекта.

В то же время, по мнению заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, наличие социальных объектов в проекте — для застройщика не обременение, а очевидное преимущество. Однако девелоперы используют всяческие возможности и лазейки, чтобы избежать строительства дополнительных коммерчески неперспективных зданий. В качестве примера исполнительный директор компании «Ойкумена» Роман Мирошников привел реализацию проектов в формате апарт-апартаментов или в виде смешанной застройки (офисы и апарт-отель), что позволяет инвесторам от строительства спокойно и совершенно легально отказаться от возведения школ, поликлиник и других социальных объектов. Но это пока, так как сегодня все участники рынка ждут принятия закона об апартаментах, который должен упорядочить работу в этой сфере и урегулировать в том числе и вопросы строительства социальной инфраструктуры.

В любом случае, учитывая все факторы, можно сделать вывод, что количество проектов редевелопмента в ближайшие годы будет расти. Несмотря на трудности и затраты, в границах промзон будут возводиться новые комфортные районы. Тем более, что сами власти рассматривают территории бывших промышленных зон как главный резерв развития современных городов. Это значит, что в той или иной форме будут появляться различные меры поддержки и стимулирования.



■ Более 3 млн новых жилых «квадратов» планируют сдать в 2021 году петербургские застройщики. За 9 месяцев введено в строй уже 2,5 млн



■ 11 образовательных учреждений построили в Северной столице с начала года. В их числе одна из крупнейших в городе школ на 1600 мест в Коломягах

Санкт-Петербург



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №58 (128) октябрь 2021

www.stroygaz.ru



Работы идут...

Игорь Креславский: «У нас нет задачи перегружать застройщиков обязательствами»

Андрей НЕКРАСОВ

Рост цен на стройматериалы пока не сказался на темпах строительства бюджетных объектов в Петербурге, а власти готовят документы, позволяющие компенсировать подрядчикам дополнительные затраты. Недавно в городе заработала Градостроительная комиссия, которая будет решать, как обеспечить новые жилые проекты социальной и другими инфраструктурами. О том, как складываются взаимоотношения власти и бизнеса, «Стройгазете» рассказал председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь КРЕСЛАВСКИЙ.

«СГ»: Игорь Вадимович, что происходило за последнее время с ценами на стройматериалы?



Игорь Креславский: Разные строительные ресурсы подорожали по-разному, но в целом рост цен был весьма существенный. Началось все с металла, стоимость которого увеличилась в разы. Подорожали и товары, при производстве которых металлы используются. Также подорожало дерево и многое другое. Такая картина сложилась не только у нас, а во всех странах мира. Из-за пандемии производства свернулись, объемы уменьшились, ощущалась нехватка кадров и, как следствие, возник дефицит.

«СГ»: Насколько выросла в результате себестоимость строительства?

И.К.: «Вилка» довольно большая, поскольку используются разные технологии и материалы. В среднем мы оцениваем рост от 10% до 30%.

«СГ»: Это как-то отразилось на исполнении городской инвестпрограммы?

И.К.: Пока еще нет. К тому же городское правительство готовит постановление в развитие августовского решения правительства РФ, позволяющего менять стоимость госконтрактов с целью компенсации роста цен на материалы. Проект нашего документа сейчас проходит согласование в профильных комитетах и в течение месяца его планируют выпустить.

Стоит отметить, что пока принято решение только по контрактам, заключенным до 1 июля 2021 года. Мы ждем, что Минстрой России подготовит аналогичные меры и для контрактов, подписанных после этой даты. Иначе получилось, что подрядчики, заключившие договоры с разницей в несколько дней, оказались в неравных условиях.

«СГ»: А деньги в бюджете для пересмотра госконтрактов есть?

И.К.: У нас в принципе планируется увеличение финансирования адресной инвестиционной программы (АИП), поэтому средства изыщем. Даже если компенсировать по максимуму, быстро приняв все нужные решения, глобально на наши стратегические планы по объемам строительства рост цен не повлияет.

«СГ»: Городские подрядчики уже жалуются на сложности?

И.К.: Конечно, и обращений много. Эта ситуация коснулась почти всех. Компании сейчас готовят документацию для экспертизы, которая подтвердит удорожание. Пока им приходится работать за собственные или кредитные средства, а потом они эти вложения смогут компенсировать. Но остановки строек из-за отсутствия финансирования не предполагаем.

Что касается дефицита самих материалов, объективно есть задержки в поставках. Если раньше многие материалы можно было получить уже на следующий день, то теперь об этом надо подумать заранее. Но это все также решается в плановом порядке.

Есть и другие сложности. Сейчас, например, санитарные нормы меняются каждый год. Получается, что проект проходил экспертизу по одним нормативам, но пока строился, они изменились, а когда пришло время ввести в эксплуатацию — изменились вновь. Приходится вкладывать дополнительные средства, чтобы объект соответствовал новым требованиям. Такое случается и с пожарными нормами, и с многими другими. Вот в этой части еще предстоит работать. Да и в целом система ценообразования построена на советской базе, и, конечно, ее надо реформировать, поскольку она не отражает современных реалий.

«СГ»: В Петербурге есть особенности ценообразования?

И.К.: У нас свои территориальные единичные расценки и применительно к ним есть средние сметные цены на материалы. Цифры рассчитывает Центр мониторинга цен в строительстве ежемесячно, и при обычной ритмичной работе этого вполне достаточно. Просто сейчас мы оказались в форс-мажорной ситуации, когда цены скакнули очень резко, поэтому и потребовались законодательные изменения.

«СГ»: Увеличение стоимости материалов скажется на достройке проблемных домов?

И.К.: Это рабочие вопросы. По этим объектам всегда сложно найти решение. Как правило, речь о застройщиках-банкротах или компаниях в предбанкротном состоянии. Вместе с конкурсными управляющими мы ищем варианты. И они всегда индивидуальные, потому что ситуация часто запущена, в том числе и в юридическом плане. Тут разговор даже не о ценах на материалы, а о поиске инструментов для завершения таких строек. По большинству объектов такие решения уже найдены, работы идут.

«СГ»: Вы руководите рабочей группой в новой Градостроительной комиссии. В чем ее задача?

И.К.: Мы оцениваем конкретные девелоперские проекты с точки зрения их обеспеченности социальной, транспортной и инженерной инфраструктурами. Смотрим, что в конкретной локации уже есть, а что еще требуется создать. В городе большой дефицит мест в садах, школах и поликлиниках; наша задача — его снимать и как минимум не наращивать.

«СГ»: А в случае реконструкции?

И.К.: Надо смотреть конкретный проект. Если это реконструкция жилого дома, он, наверное, уже обеспечен «социалкой». Но если при реконструкции площадь увеличится, норматив может быть не соблюден. Если под жилые цели реконструируют нежилой объект, существующих мест в садах и школах может и не хватить. Вариантов очень много, и рассмотреть надо все. Для этого и создана комиссия, куда входят представители профильных комитетов и ведомств, а также районов. В зависимости от локации участка мы рассматриваем и его обеспечение дорожной инфраструктурой.

«СГ»: Много объектов уже рассмотрено?

И.К.: Через рабочую группу прошло несколько десятков проектов, однако не все получили положительное заключение: замечаний много. В основном они касаются недостаточного обеспечения местами в социальных объектах. На втором месте — транспортная инфраструктура.

«СГ»: Каков регламент взаимоотношений застройщиков и комиссии?

И.К.: Он четко прописан и опубликован на нашем сайте. Застройщик сам рассчитывает архитектурно-градостроительный потенциал территории и направляет проект в рабочую группу через подведомственное комитету Управление строительными проектами. Затем материалы рассылаются для оценки органам исполнительной власти. Они выдают свои замечания, которые и рассматриваются на рабочей группе. А затем проекты выносятся на заседание комиссии.

«СГ»: Застройщики готовы строить школ больше, чем нужно для их проектов, и продавать «лишние» места городу?

И.К.: В зависимости от локации мы рассматриваем и возможность выкупа профицитных мест. Застройщики готовы это делать, но у нас нет задачи перегружать их такими обязательствами: главное — не допустить увеличения дефицита. А задача сокращать накопившийся дефицит в первую очередь решается за счет городской АИП.

www.stroygaz.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Стероиды для реновации

К сносу «хрущевок» в городе на Неве подойдут комплексно, но по-своему



Андрей НЕКРАСОВ

Из законодательных новшеств последнего времени для Санкт-Петербурга особенно важным стал так называемый закон о «всероссийской реновации». Этот механизм комплексного развития территорий (КРТ) должен решить основные проблемы, мешающие реализовать городскую программу сноса «хрущевок».

Не с первой попытки

Например, в Москве первая волна реновации стартовала в 1999 году и предполагала снос 1772 зданий до 2010-го. Несмотря на финансовые возможности столицы, программа шла с перебивками, хотя сейчас в ее рамках осталось решить судьбу лишь пары десятков домов. Параллельно в 2017-м началась «вторая волна», предусматривающая переселение около миллиона москвичей. Уже переехали или переселяются почти 55 тыс. человек из 360 домов (61 из них уже снесен). Готово 146 новостроек площадью 1,9 млн квадратных метров, еще 157 домов (2,6 млн кв. м) строится и 150 (почти 3 млн «квадратов») — проектируются.

В Петербурге реновацию запустили в 2008 году. Тогда компания «Воин-В» взялась за кварталы 2А и 2Г района Улянка (юго-запад Северной столицы), пообещав расселить 15 «хрущевок» (примерно 4 тыс. жителей) и предоставить 40 тыс. кв. м жилья собственникам и 31 тыс. «квадратов» нанимателям. Однако спустя 10 лет инвестор не передал и 10% обещанного, не снес ни одного старого дома, хотя несколько новых построить успел. В итоге контракт с «Воином-В» город расторг.

В том же 2008-м компания «СПб Реновация» на торгах получила для развития 22 квартала в девяти районах. Предполагалось, что за 10 лет она снесет около 1200 домов и построит около 8 млн кв. м нового жилья. Только для расселения более 46 тыс. нанимателей и свыше 66 тыс. собственников требовался миллион «квадратов». Правда, первое разрешение от властей на строительство девелопер сумел получить лишь в 2013 году. В 2019-м компании пришлось через суд продлевать дого-



НИКОЛАЙ ЛИНЧЕНКО,
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

«Еще одна особенность Петербурга в том, что почти вся земля находится в частной собственности. Поэтому в первую очередь мы подготовили местные законы, регламентирующие порядок заключения договора о комплексном развитии жилых и нежилых территорий по инициативе правообладателей земли или иных объектов недвижимости. Эти документы уже подписаны губернатором»

вор с городом. Всего «СПб Реновация» пока что расселила около 630 семей, снесла более 80 старых домов и построила свыше 1 млн новых «квадратов».

Не в деньгах счастье?

Кардинальное отличие петербургской программы от столичной в том, что она не предусматривает вложений из городского бюджета. Безусловно, это одна из главных причин столь низких темпов расселения. Хотя есть и другие. Например, частое изменение федеральных и местных норм и требований — из-за этого проекты приходилось переделывать.

Кроме того, «СПб Реновация» столкнулась и с «потребительским экстремизмом», связанным с синдромом «последней квартиры». Компания несколько лет не могла договориться с собственником 42-метровой квартиры в Сосновой Поляне на юго-западе города, который хотел получить за нее 42 млн рублей. А местная программа требовала согласия на переезд 100% владельцев квартир (не просто большинства).

«Из-за проблемы последней, или «золотой» квартиры дома по несколько лет стояли расселенными. Новое федеральное законодательство позволяет формализовать подход, сделать его единообразным и уравнивать права жителей и инвестора. Это очень серьезный шаг вперед. Теперь инвесторы хотя бы

смогут прогнозировать время освобождения территории. Невозможность планирования делает весь проект нерентабельным, особенно теперь, когда жилищное строительство переходит на проектное финансирование банков», — отмечает курирующий петербургский стройкомплекс вице-губернатор Николай Линченко.

Реновации мешало и отсутствие в «хрущевских» кварталах «стартовых» пятен, на которых можно было бы возвести дома для расселения. Между тем, условия программы требовали предоставить жилье для переезда в том же квартале. Теперь по договоренности с жильцами им могут дать квартиры и за его пределами.

Руководитель отдела по связям с органами государственной власти компании «СПб Реновация» Дмитрий Михалев говорит, что в новом законе учтен опыт реализации региональных программ развития застроенных территорий, и петербургская в частности: «Законодатели учли недоработки, с которыми сталкивались операторы программ по всей России. Например, теперь для реновации дома требуется согласие двух третей собственников квартир, а не 100%, как в действующей сейчас в Петербурге программе. Также у местных властей теперь есть возможность адаптировать закон о КРТ под нужды региона, включая разработку конкретных параметров территорий для включения в программу, источники финансирования».

По словам Николая Линченко, до конца года чиновники подготовят необходимый для работы по новому законодательству набор городских подзаконных актов.

Нестолличный статус

Реновация в Москве упрощается и благодаря отдельному закону о статусе столицы, поэтому тиражировать московский опыт и схему реновации в полном объеме ни в Петербурге, ни в других регионах не получится. Однако Николай Линченко отмечает, что часть особенностей, присущих Петербургу как городу федерального значения, нашли отражение в законе: «Мы не стоим на месте, и какие-то решения, которые применяются в Москве, вполне можно будет распространить на Петербург. Реновация — это очень востребованная тема, и чем понятнее и прозрачнее будет процедура, тем лучше. Но у нас, например, градостроительный план земельного участка никогда не станет отдельным градостроительным документом, проходящим общественные слушания. Это просто выписка из действующих регламентов, которые должны неукоснительно соблюдаться».

По словам Николая Линченко, сейчас рассматривается много законодательных новаций из смежных областей, способных упростить реновацию. Одна из петербургских инициатив, подержанная на федеральном уровне, касается правил формирования земельных участков под существующими домами. Сейчас это делается исключительно на основании проектов планировки и межевания территорий. «Вне зависимости от того, историческая ли это застройка, кварталы советских времен или незастроенные земли, подход один: сформировать участки можно, только разработав проект планировки и межевания. Но чтобы его утвердить, он должен соответствовать всем современным нормативам, что практически невозможно на уже застроенных территориях», — поясняет Николай Линченко. По его словам, есть более простой и эффективный вариант: под уже существующими домами должна быть возможность сформировать надел на основании схемы земельного участка. Это упростит не только саму реновацию, но и реализацию программ капитального ремонта, да и просто выделение участков под многоквартирными домами в общедолевую собственность владельцев квартир.

Вспомнить прошлое, заглянуть в будущее

На 2 декабря намечен XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга

Сергей ВЕРШИНИН

Участники крупнейшего в городе профильного, девятнадцатого по счету, мероприятия сформируют консолидированное мнение о ситуации в отрасли, которое они донесут для властей, чтобы те, в свою очередь, учли его при формировании градостроительной политики.

Съезд строителей Санкт-Петербурга проводится ежегодно при поддержке городской администрации и Российского союза строителей. Организатором мероприятия выступает Союз строительных объединений и организаций.

Это главный отраслевой форум Северной столицы, в рамках которого строители подведут итоги работы в уходящем году, поделятся проблемами и достижениями, обсудят перспективы. По традиции в работе съезда участвует глава города, докладывая о положении дел в отрасли и прогнозах. Губернатор Александр Беглов также поставит перед петербургским стройкомплексом первоочередные задачи, которые необходимо решить



в рамках развития города. К обсуждению «планов на завтра» приглашены руководители профильных органов власти и общественных структур.

XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга состоится 2 декабря 2021 года в историческом парке «Россия — моя история» на Бассейной улице, 32, и начнется в 17.00 (сбор участников с 16.00). Парк имеет все необходимые разрешения на проведение мероприятия, конференция пройдет с соблюдением всех противоэпидемических требований.

Предварительная регистрация обязательна, заявки и инициативы можно направлять по электронной почте ssoo_info@mail.ru.



АЛЕКСАНДР ВАХМИСТРОВ,
ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ,
КООРДИНАТОР НОСТРОЙ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ:

«Петербургские застройщики вносят весомый вклад в укрепление и развитие экономики всей страны: им по плечу решение задач любой сложности. Вот почему XIX Съезд строителей Санкт-Петербурга, где будут подводиться итоги прошедшего года, оценивать текущие тенденции и намечать перспективы развития, вызывает интерес всех представителей российской строительной отрасли. Здесь закладываются основы дальнейшей реализации программ обеспечения населения доступным и качественным жильем, в диалоге с госвластью вырабатываются решения нынешних проблем стройкомплекса. Значение этих событий трудно переоценить»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.stroygaz.ru

ТИМ: от проектирования к строительству



Распространение информационного моделирования вошло в новую фазу

магии о конструктиве и инженерной «начинке» дома уже на этапе эксплуатации готового объекта», — подчеркивает он.



Об аналогичной практике рассказывает вице-президент по финансам и экономике Группы RBI Алексей Ефремов. «Благодаря ТИМ все взаимодействие с подрядчиками у нас уже переведено в электронный формат: подача заявок на участие в тендерных процедурах, получение коммерческих предложений, заключение договоров, выставление счетов и т. д. Не первый год активно используем ТИМ не только в проектировании и бюджетировании, но и в качестве инструмента инвестиционного контроля. Следующим шагом в развитии ТИМ для нас станет привязка к модели — помимо всех видов работ и их бюджетирования — еще и сроков выполнения этих работ. Таким образом, мы получим полноценный сценарий стройки: проект, график, смета», — говорит он.

сфере госзаказа. К примеру, за девять месяцев 2021 года специалисты ЦГЭ рассмотрели 17 проектов, включающих трехмерные модели», — говорит он.

Узкие места

Эксперты отмечают успешное развитие ТИМ, в том числе и благодаря стимулированию этой работы на государственном уровне. При этом, по их мнению, есть ряд «узких мест» как в нормативной базе, так и в практике взаимодействия с участниками рынка.

«Переход на ТИМ — это длительный, трудозатратный процесс: нужно перестраивать бизнес-процессы, обновлять технику, обучать персонал. Но даже с подготовленной технической базой компании не всегда могут построить идеальные ТИМ-схемы. Мы работаем не в вакууме, нам нужно учитывать уровень компетенции и оснащения наших контрагентов и партнеров. Невозможно транслировать ТИМ-модель на проект, где работают без компьютера на площадке. Главная сложность и главная задача перехода на цифровое моделирование — это комплексность», — отмечает Александр Свинолов. «Сложности в распространении ТИМ — это нехватка квалифицированных проектировщиков, способных выдать ТИМ-контент требуемого уровня, и культура производства субподрядчиков. Мы нередко сталкиваемся с отсутствием понимания выгод ТИМ, с позицией «всегда работали по старинке и дальше будем», — добавляет Алексей Ефремов.

По мнению Романа Тарасенкова, несмотря на большой опыт применения ТИМ в строительной индустрии, нормативная база по ним пока остается несовершенной и нуждается в доработке целого блока нормативно-правовых и технических документов. С ним согласен и Владимир Болдырев. «На данный момент в стадии разработки находятся государственные требования к тому, как должна быть структурирована информация по объектам капитального строительства. Сейчас в крупных регионах есть свои разработки по определенным сервисам, включая экспертизу и строительный надзор. Однако отсутствует возможность бесшовной передачи информации между ведомствами. Мы ожидаем соответствующих нормативно-правовых актов, которые утвердят положения об использовании Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД РФ) в работе с ЦИМ и разъяснят порядок работы», — говорит он.

При этом эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития технологий информационного моделирования. «В 2024 году ожидается окончательный переход строительной отрасли на использование цифровых технологий. Думаю, что в ближайшие пару лет мы увидим активный рост ТИМ-проектирования зданий», — прогнозирует Александр Андрианов.

Михаил ДОБРЕЦОВ

Технологии информационного моделирования (ТИМ) уже прочно утвердились в большинстве крупных проектных компаний Санкт-Петербурга. «Наше подведомственное учреждение — Центр государственной экспертизы (ЦГЭ) — ведет реестр проектных организаций Санкт-Петербурга, применяющих ТИМ в своей работе. В настоящее время в нем 18 организаций», — констатирует начальник петербургского Госстройнадзора Владимир Болдырев. Теперь ТИМ получает все большее распространение в девелопменте. Переход в цифру проектов госзаказа с 2022 года придаст тренду дополнительную динамику, считают эксперты.

Новый уровень



«Стоит отметить, что если раньше ТИМ использовались преимущественно для проектирования, то сейчас все чаще новые технологии применяют для управления проектом в целом, от появления идеи и разработки концепции до эксплуатации», — подчеркивает первый вице-президент Glorix Александр Андрианов.

По его словам, компания в 2020 году внедрила мобильное цифровое решение для контроля качества при строительстве и эксплуатации новых объектов, а также снижения затрат. «Мы разработали технологическую базу, предназначенную для создания комплексной жилой среды, для каждого объекта. PlanRadar со своей стороны обеспечивает сквозную цифровизацию контроля всех строительных процессов — от производства СМР до качества финишной отделки квартир и их передачи покупателям. Цифровое решение позволит эффективно ставить и контролировать выполнение задач по каждому нашему проекту в режиме plug-and-play — без долговременного внедрения, но с

возможностью гибкого масштабирования. Мы можем отслеживать статус поставленных задач с помощью дашборда и вести общение непосредственно в приложении без сторонних чатов и почты», — рассказывает эксперт.

Многие петербургские застройщики также активно внедряют ТИМ непосредственно в строительную практику.



«Внедрение ТИМ в бизнес-процессах позволило нам существенно детализировать сметы и приблизить фактические затраты на проект к расчетным; отклонения в итоге не должны превышать 2%. Также нам удалось сократить сроки строительства типового дома до 20 месяцев. В прошлом году мы интегрировали ТИМ-модель с программой для расчета затрат на строительство, в итоге сроки бюджетирования сократились с месяца до 1-2 недель. Еще мы запустили проект по электронному обмену документами с поставщиком материалов и оборудования. Это упростило сверку множества позиций поставок и различных финансовых документов. Кроме того, мы используем автоматическое формирование тендерных пакетов для поставщиков и подрядчиков. У нас работает система цифровой выдачи замечаний по качеству отдельных видов работ на стройке. С этого года принимаем ответы подрядчиков на наши замечания по строительному качеству в системе BIM 360 Docs», — говорит генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолов.



Директор департамента технологической платформы Группы «Эталон» Роман Тарасенков также отмечает, что компания практикует интегрированный подход. «ТИМ применяются на всех этапах: от проектирования объекта и контроля строительства до использования данных цифровой модели, инфор-

С лидерских позиций

Энергоэффективность в строительстве обсудят в Санкт-Петербурге

Сергей ВЕРШИНИН

В январе 2021 Минэкономики России, в чьем ведении находятся вопросы энергосбережения, обозначило новые цели: к 2030 году повысить энергоэффективность на 30% от уровня 2019 года, обусловив это в первую очередь необходимостью радикального снижения объемов выброса парниковых газов. Мера вполне ожидаемая — экологическая повестка сейчас актуальна во всех сферах общественной жизни, Евросоюз запланировал на 2022 год введение углеродного налога, а энергоёмкость российской экономики по-прежнему существенно превышает показатели развитых стран.

Санкт-Петербург по уровню энергоэффективности занимает лидирующие позиции среди субъектов РФ, здесь накоплен обширный и разнообразный практический опыт, сформирована серьезная научно-техническая школа.

Неудивительно, что именно в Северной столице ежегодно проходит одно из ключевых событий в этой области — международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология». В этом году конгресс будет юбилейным, двадцатым, и организаторы ожидают более 700 участников.

18 ноября 2021 года в отеле «ParkInn Прибалтийская» специалисты со всей страны и из-за рубежа обсудят новейшие энергосберегающие технологии в строительстве и эксплуатации зданий и сооружений. Запланированы выступления представителей профильных органов власти, разработчиков

нормативной документации, проектно-строительных и производственных организаций.

Пленарное заседание конгресса планируется посвятить роли энергоэффективных технологий в решении экологических задач. Опыт накоплен — как в ходе реализации нацпроекта «Экология», так и в ходе строительства, эксплуатации и модернизации жилых домов, общественных зданий и промышленных предприятий.

Особое внимание будет уделено вопросам цифровизации строительной отрасли и применению технологий информационного моделирования (ТИМ) для задач энергосбережения. В последние несколько лет в России построили определенное количество зданий с применением ТИМ — и большинство из них отличается высокой энергоэффективностью, а многие прошли экологическую сертификацию. В ходе профессиональных дискуссий специалисты надеются систематизировать полученный опыт и выработать общие подходы. С учетом того, что с

2022 года применение ТИМ для объектов, строящихся за государственный счет, становится обязательным, данное направление работы конгресса обретает особую актуальность.

В рамках мероприятия также пройдут отдельные круглые столы и тематические секции, посвященные тепловой защите зданий, климатическим системам, освещению, ресурсоснабжению, электротранспорту, коммерческому учету энергоносителей и пр.

На протяжении всей деловой программы будет работать выставка, где представят последние достижения в области энергосбережения, ориентированные на снижение энергоёмкости всех сфер строительства, промышленности и городского хозяйства.

Подробнее ознакомиться с программой XX Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология» можно на официальном сайте www.ee21.ru.

Можно, если осторожно

Нюансы девелопмента в историческом центре Северной столицы

Михаил ДОБРЕЦОВ

Все знают, что Санкт-Петербург — это «музей под открытым небом». Также хорошо известно, что в городе очень строгое законодательство в сфере защиты наследия. Тем не менее, девелоперы находят возможности строить в историческом центре, где действуют зоны охраны, а также в непосредственной близости от зданий-памятников. Хоть порой это бывает и непросто.

Взято под охрану

«Петербург построен по единому плану, который составлял в том числе сам Петр I. Город формировался на основании определенных постепенно сложившихся градостроительных правил, благодаря которым он и получил свой уникальный облик. В настоящее время сохранение исторической среды регулирует региональный закон №820-7 «О границах объединенных зон охраны...». Можно сказать, что это — свод норм, которые действовали и в период формирования города, но с учетом современных реалий», — подчеркивает заместитель главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Санкт-Петербурга Алексей Михайлов.

Отказ от такого подхода, по его словам, невозможен: «Всегда есть люди, которым было бы проще, если бы город был свободен от каких-либо ограничений. Петербуржцем становятся по праву отношения, а не рождения, и я думаю, что любой житель прекрасно понимает, что если в городе не будет регламентации, то мы потеряем историческую среду».

При этом чиновник отмечает, что за годы действия закона №820-7 девелоперы привыкли к тем правилам, которые действуют в городе, и стали относиться к ним осознанно. «Поэтому каких-то конфликтных ситуаций мы не наблюдаем. Часто перед тем, как начать реализацию проекта, инвесторы стараются получить какие-то разъяснения, чтобы учесть все правила. Есть компании, как правило, из других регионов, которые задают вопрос: можно ли что-то построить, например, на Заячьем острове, так как место очень инвестиционно привлекательно... Это, в основном, происходит от непонимания специфики Петербурга», — говорит Алексей Михайлов.

По статистике, КГИОП выдает порядка 400 заключений о соответствии проектов режимам зон охраны в год. Но это, конечно, не только новое строительство, но и элементы благоустройства, локальные изменения фасадов, и пр.

По инстанциям

Опрошенные участники рынка в целом согласны с тем, что в городе сформировано достаточно четкие «правила игры» для работы с объектами культурного наследия (ОКН) и, следуя им, реально пройти необходимые согласования и реализовать проект. Но считают, что это довольно непросто, не говоря уже о возникающих периодически «подводных камнях».

«Требования ведомств удовлетворить можно. Например, два года назад мы приобрели в центре проект. Ранее он уже пересматривался, то есть прошел несколько этапов согласований. Дальше проблем не возникало. Но вообще за-



стройщик вполне может оказаться в ситуации, когда ему нужно будет заново доказывать возможность строительства на участке или пересматривать проект. То есть экспертные заключения, обследования и разрешения на ведение работ, выданные ранее, могут быть поставлены под вопрос. Это, кстати, принципиальное отличие от европейских стран. Если кому-то придет в голову в условном Стокгольме организовать митинг и мешать строительству согласованного городскими властями проекта, то он очень быстро окажется в фокусе внимания полиции», — говорит коммерческий директор группы компаний (ГК) «ПСК» Сергей Софронов.



По словам президента Группы RBI Эдуарда Тиктинского, при работе в историческом центре Петербурга особенно важны грамотное проектирование, создание качественной архитектуры, умение гармонично включить новое здание в окружающую историческую застройку. «Но, к счастью, в городе хватает талантливых зодчих, и все перечисленное сегодня не является первоочередной сложностью. А вот разместить в рамках проекта то количество зелени и парковочных мест, которое предусмотрено текущими нормативами градостроительного проектирования, или, например, соблюсти требования по инсоляции, — вот это, действительно, бывает проблематично. Ведь нормативы создавались без учета специфики центра», — отмечает он.

Все дело в технологиях

Особые требования к сохранению исторического наследия вызывают необходимость использования технологий, оказывающих минимальное влияние на окружающую застройку.



«Нужно обязательно учитывать состояние грунтов, соседних исторических построек, обременения и множество других факторов. Например, элитный клубный дом на Воскресен-

ской набережной — самый сложный наш объект с технической точки зрения. Некоторые технологии при создании двухуровневого подземного паркинга применялись в истории гражданского строительства в Петербурге впервые. Нулевой цикл длился почти два года из-за того, что работа велась как на минном поле. По обеим сторонам от небольшого объекта расположены два дома XIX века. Размеры участка и историческое соседство не позволяли использовать крупную технику, мы применяли специальную технологию струйной це-

ментации — jet-grouting», — рассказывает генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова.

С ней соглашается Эдуард Тиктинский. «В центре действуют строгие охранные требования к окружающей исторической застройке, еще более строгие — к сохранению зданий, признанных ОКН. Если у «обычного» дома допустимая осадка не может превышать, к примеру, 20 мм, то для зданий-памятников эта цифра в разы меньше — считанные миллиметры. Поэтому часто, работая в центре, мы имеем дело с технологически сложным нулевым циклом. Хороший пример — наш проект на Барочной улице, где мы на определенных участках применяли и особую технологию погружения шпунта, и так называемые «грунтовые анкера», и струйную цементацию грунта — технологии, в которых за пределами исторического центра обычно не возникает необходимости», — говорит он.

«Кроме того, застройщик сам оплачивает обследование расположенных рядом старых зданий, о фактической работоспособности которых доподлинно неизвестно ничего. В таком случае по выводам принимаются решения о постоянном мониторинге прилегающей застройки, той или иной технологии производства работ нулевого цикла и даже об укреплении этих зданий. И все это — за счет строительной компании», — добавляет Сергей Софронов.

Градонападающие

Есть и еще один фактор, способный серьезно осложнить реализацию любого проекта в центре города. «По меткому заявлению одного из представителей девелопмента в Петербурге, строительство в историческом центре — это билет на войну с градозащитниками. Вокруг проектов часто возникает популистские заявления о том, что застройщику ничего не дадут строить, устроят протесты и затакают по судам», — констатирует Сергей Софронов.

По его словам, при всей сложности и многоэтапности согласований, городские власти понимают, что новое строительство Петербургу необходимо. «Это ключевая позиция, с ней можно работать. Но есть в Петербурге и проекты, судьба которых решается с активным участием градозащиты. Яркий пример — Конюшенное ведомство, к которому инвесторы подступаются уже давно, но получают отказы в согласовании проектов обновления этих зданий и территории. В результате такие объекты оказываются поставлены на грань полного разрушения», — отмечает эксперт.

Эдуард Тиктинский убежден, что радикальное неприятие девелопмента в центре — удел меньшинства. «Кого мы понимаем под «градозащитным сообществом»? Есть уз-



**АЛЕКСЕЙ
МИХАЙЛОВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЛАВЫ КГИОП
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:**

«Строительство в центре Северной столицы всегда вызывало споры и имело ограничения.

Например, на месте нынешнего дома компании «Зингер» — одной из «визитных карточек» Невского проспекта — в начале XX века собирались возвести небоскреб, но получили отказ. Затем согласовали строительство существующего здания в стиле модерн. И это опять же вызвало негативное отношение в обществе. Ну, а теперь дом охраняется как объект культурного наследия федерального значения»

кий круг граждан, которые выступают против любых инвестиционных проектов, но их мнение не является отражением мнения большинства горожан. Как правило, они представляют только собственные интересы», — отмечает он.

«Создать проект, который бы сразу устроил все стороны, непросто. Поэтому и нужен открытый диалог», — говорит Оксана Кравцова. «Хотелось бы, чтобы общественность, власти и СМИ прислушивались в первую очередь к авторитетным горожанам, чья экспертиза в области истории, культуры, архитектуры и градостроительства не вызывает сомнений. И у нас есть такой позитивный опыт. Представляя общественности наш проект реконструкции Левашовского хлебозавода, мы общались с историками, депутатами, краеведами, журналистами, блогерами, даже приглашали на объект Всемирный клуб петербуржцев во главе с Михаилом Пиотровским. В итоге подавляющее большинство экспертов положительно оценили наш проект. Мы видим, что и горожане позитивно относятся к новым красивым домам, когда они становятся частью городского ландшафта», — подчеркивает Эдуард Тиктинский.

Со своей стороны, Сергей Софронов считает, что целесообразна некоторая либерализация отношения к ОКН. «Сейчас все объекты, построенные в Петербурге до 1917 года, не подлежат сносу. По факту какие-то из них могут не представлять исторической ценности и находиться в аварийном состоянии. Возможным представляется путь, по которому нужно провести инвентаризацию всей недвижимости центра города, определить реальную ценность зданий и наметить приемлемые варианты реновации того, что не имеет уникальности», — полагает он.

Дмитрий ШКОЛЬНИКОВ, член Ассоциации «Энергоэффективная страна»

Летом 2021 года общая задолженность россиян за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) достигла 625 млрд рублей. Сегодня более 3 млн собственников не могут регулярно оплачивать растущую «коммуналку», значительную часть которой составляют платежи за отопление. Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения и отопления способно существенно сократить расход тепла в многоквартирных домах, повысить качество теплоснабжения, обеспечить прозрачность платежей, а значит, и исправить катастрофическую ситуацию с неплатежами. Именно поэтому «регуляторная гильотина» оставила в числе обязательных к применению основные нормативные требования к энергоэффективности и теплосбережению в жилых зданиях. Однако для того, чтобы эти механизмы заработали в полную силу, нужно устранить ряд противоречий в нормативных актах и доработать подходы, в частности, к учету тепла.

Отсечь лишнее

В сентябре 2021 года вступило в силу постановление правительства РФ №815 о сокращении обязательных требований в сфере строительства. «Регуляторная гильотина» отменяет нормы, ограничивающие применение новых материалов и технологий, тормозящие процесс строительства и имеющие рекомендательный характер. При этом входящие в состав сводов правил (СП) 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и 124.13330.2012 «Тепловые сети» мероприятия по энергосбережению в ЖКХ Минстрой оставил в категории обязательных к применению.

Несколько раньше (с января 2021 года) под «гильотину» попало принятое еще в 2011 году постановление правительства РФ №18, устанавливавшее требования к энергоэффективности зданий и правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Его отмена вызвала озабоченность экспертного сообщества, однако ему на смену подготовлено постановление правительства РФ №1628, которое вступит в силу с марта следующего года и должно снять с повестки значительную часть вопросов, хотя некоторые все еще останутся актуальными.

Предыстория и нестыковки в законодательстве

Впервые на федеральном уровне действующим сегодня требования к энергосбережению в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) были определены принятым в 2009 году федеральным законом №261-ФЗ «Об энергосбережении». Ранее часть этих требований была отражена в федеральном законе №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». В числе прочего эти законодательные акты требуют внедрения технологий автоматического регулирования потребления тепла, применения современных средств балансировки отопительных систем для обеспечения их стабильной и оптимальной работы и т. п., а также повсеместного внедрения общедомового и индивидуального учета тепла, не только обеспечивающего контроль его потребления, но и стимулирующего собственников жилья к экономии, делающего ее выгодной и оправданной для потребителя.

Тем не менее, более поздние нормативные документы и законодательные акты иногда вступают в противоречие с 261-ФЗ и 384-ФЗ, что затрудняет их применение. В частности, принятые в 2011 году постановлением правительства РФ №354 правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах обязывали коммунальщиков производить расчет платежей за отопление в домах, оборудованных индивидуальными тепловыми пунктами и индивидуальными приборами учета тепла (ИПУ) в квартирах, исходя не из показаний ИПУ, а из площади помещений, что противоречит закону 261-ФЗ. Конституционный суд (КС) РФ, рассматривая жалобу гражданки Т. П. Заду-



КИРИЛЛ ЗАКОВ / АН «МОСКВА»

В шаге от идеала

Регуляторная гильотина, учет тепла и проблематика энергосбережения в ЖКХ

бровской, постановлением №24-П от 31 мая 2021 года признал эту норму недействительной, после чего Минстрой России внес соответствующие корректировки в порядок оплаты.

Еще один подобный прецедент был в 2018 году, когда КС РФ постановлением №30-П от 10 июля вынес решение вести расчеты за тепло по ИПУ в домах, где индивидуальными приборами учета оборудовано любое количество квартир, а не все 100%, как ранее регламентировали «Правила предоставления коммунальных услуг».

Другой пример — постановление правительства РФ №1628. Установленный в нем порядок определения класса энергоэффективности зданий не включает требований по применению индивидуального учета тепла, что также противоречит 261-ФЗ.

Не все приборы учета тепла одинаковы

Другая часть проблемы заключается в том, что большинство жилых домов в России имеют вертикальную стояковую разводку системы отопления. В силу ряда технических причин для поквартирного учета тепла в подобных зданиях невозможно использовать теплосчетчики традиционной конструкции, то есть с прямым измерением количества тепловой энергии, потребленного всей квартирой. Поэтому применяется иная методика учета: с помощью радиаторных распределителей.

Эта технология хорошо известна, она широко распространена во многих странах Европы и на постсоветском пространстве, где доказала свою корректность и эффективность. Но поскольку распределители формально не являются ИПУ, а в законе 261-ФЗ использован термин «индивидуальные приборы учета», некоторые застройщики отказываются от применения распределителей. В результате часть новостроек остается без индивидуального учета, хотя техническая возможность применения индучета на базе распределителей в таких домах имеется. Решить эту проблему позволит простая замена в части 7 статьи 13 закона 261-ФЗ термина «индивидуальные приборы учета» на термин «средства индивидуального учета».

Корректность расчетов за тепло

Остаются проблемой и не вполне корректные методики расчета платежей для многоквартирных домов с ИПУ тепла и радиаторными распределителями, которые зафиксированы в постановлении правительства №354 и заключаются в неправильном и несправедливом

распределении платежей между потребителями. Используемые в методиках расчетные формулы не учитывают целый ряд факторов и фактически уравнивают собственников, прилагая усилия к экономии тепла, с теми, кто этого не делает. Кроме того, в формуле для распределителей неверно распределяются затраты тепла на отопление мест общего пользования и от стояков отопления, что приводит к

Кстати

■ Опыт Восточной Европы наглядно подтверждает эффективность именно полного комплекса мер, включающего в обязательном порядке индивидуальный учет. Например, в венгерском городе Дебрецене модернизация систем отопления и использование ИПУ позволили сократить объем долгов потребителей за отопление на 70%. Прозрачность и адекватность платы за отопление всегда приводит к резкому повышению собираемости платежей. В России же вместо этого снова собираются взыскивать с населения долги за «коммуналку» с помощью коллекторов.

неоправданно высоким доплатам и возвратам при корректировке оплаты за год. При этом большие (хотя и незаслуженные) возвраты, конечно, радуют собственников, а вот доплаты оказываются просто неподъемными по размеру.

В профильные ведомства неоднократно направлялись проекты поправок, содержащих корректировку методики расчета, однако они до сих пор игнорируются. Из-за этого поквартирный учет в большинстве домов не может нормально функционировать, что становится причиной многих конфликтов.

Российское ЖКХ прошло большой путь к энергосбережению, и сегодня осталось сделать уже не так много, чтобы энергосбережение заработало в полную силу. Однако последние шаги — всегда самые трудные. Отсутствие полноценно функционирующего индивидуального учета и нестыковки в законодательстве часто сводят к минимуму эффективность прочих мер, поскольку собственники жилья не мотивированы экономить и продолжают регулировать температуру в квартирах не путем снижения своего потребления, а выбрасывая излишки тепла на улицу через открытые форточки.



КОМПЗИТ-ЭКСПО

Четырнадцатая международная специализированная выставка

29 - 31 марта 2022

Россия, Москва,
ЦВК «Экспоцентр», павильон 1



Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов; компоненты: смолы, добавки, термопластики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Специализированная выставка по полиуретановым материалам

Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставка Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебобулочный проезд,
дом 7, стрелок 10, офис 507 | Тел.: 8 (495) 588-1620
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

Организатор:
Мир-Экспо

YouTube: youtube.com/user/compoexporussia
Twitter: @compoexporussia
Facebook: compoexporussia

ЖКХ

ДВЕНАДЦАТЫЙ
ЭТАЖ,
СТО ДВАДЦАТЬ
СЕДЬМАЯ КВАРТИРА!



15
ТЫС.

лифтов было произведено в России в I полугодии 2021 года. Это на 12,7% больше по сравнению с аналогичным периодом 2020-го (всего в прошлом году в стране было выпущено 29,3 тыс. лифтов)

По новым направлениям Минстрой готовится к «перезапуску» ускоренной программы обновления лифтового парка в стране

Алексей ЩЕГЛОВ

В России продолжается реализация программы ускоренной замены лифтового оборудования в многоквартирных домах (МКД). Согласно данным Национального лифтового союза (НЛС), в 2019 году заменили 17,6 тыс. лифтов, в 2020 предполагалось заменить еще 20 тыс., но из-за коронавирусных ограничений, когда монтажные организации не работали практически два месяца, обновлено было существенно меньше — порядка 15,8 тыс. В 2021 году цифры ожидаются более оптимистичные. По статистике Федеральной службы по аккредитации, с 1 января по 30 июня текущего года в России уже задекларировано 17 429 смонтированных лифтов (рост на 14% по сравнению с первым полугодием 2020-го). «Темпы хорошие, но явно недостаточные», — отмечает в этой связи заместитель директора департамента стратегических проектов Минстроя России Анна Огурцова.

Так, несмотря на то, что в ряде субъектов РФ лифтовый парк обновляется с опережением графиков, в целом скорость его модернизации в масштабе страны недостаточна. Как следствие, закрепленные в техническом регламенте Таможенного союза сроки обновления российского лифтового хозяйства вновь были перенесены с 2021 на 2022 год. При этом эксперты уверены, что этот перенос отнюдь не последний.

Дело в том, что до недавнего времени замена лифтов являлась в основном прерогативой местных бюджетов и проводилась в рамках региональных программ капремонта. Однако имеющегося в субъектах потенциала было явно недостаточно. В связи с этим важным шагом на пути расширения мер поддержки со стороны федерального центра стало решение о выделении в конце 2020 года 750 млн рублей на обновление лифтового парка. Эти суммы через механизмы Фонда содействия реформированию ЖКХ распределяются в порядке очереди между регионами по мере представления от них заявок, что поможет заменить до конца 2022 года не менее 1010 лифтов. Как подчеркивал заместитель министра промышленности и торговли РФ Михаил Иванов, реализация новых механизмов поддержки замены

лифтов в рамках общенационального плана даст возможность дополнительно поддержать отечественные лифтовые заводы и значительно увеличить число поступающих им заказов. Но данные средства позволят лишь частично компенсировать софинансирование из бюджета субъекта. Мера распространяется только на новые лифты отечественного производства классом энергоэффективности не ниже «Б», а также при условии замены всех лифтов с истекшим сроком эксплуатации в доме. Помимо этого, сами дома не должны быть признаны аварийными.



АЛЕКСЕЙ ЗАХАРОВ,
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ЛИФТОВОГО СОЮЗА:

«Часто вместе с заменой лифта необходимо ремонтировать и лифтовую шахту, менять проводку. Эти

моменты ранее были не отрегулированы и «болтались» отдельно от договора по замене самого лифта, что вызывало проблемы с оплатой работ и т. д. Сейчас же ремонт шахты и остального оборудования рекомендовано включать в контракт»

Между тем, согласно ранее утвержденным планам, к 15 февраля 2025 года в России необходимо заменить около 135 тыс. лифтов с истекшим сроком эксплуатации. При этом у 117 тыс. срок службы уже истек, а еще у 44 тыс. он закончится до 2025 года. Реализация этой амбициозной цели требует дальнейшего расширения мер поддержки региональных бюджетов и собственников помещений в МКД с тем, чтобы более существенно нарастить объемы обновления лифтового парка в регионах.

Как на условиях анонимности сообщил «Стройгазете» один из представителей лифтовой отрасли, сейчас в Минстрое России прорабатывается вопрос о перезапуске программы ускоренной замены лифтов (в поддержку этого активно выступал бывший заместитель главы ведомства Максим Егоров), идет подготов-

ка соответствующей нормативной базы и изыскиваются дополнительные бюджетные средства на эти цели.

Кроме того, уже выпущен ряд важных для отрасли документов, на принятии которых давно настаивали лифтовики. Так, 9 октября вступила в силу новая редакция «Положения о порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...». Положением, в частности, регламентировано, что компании, участвующие в аукционах на ремонт лифтов, должны иметь минимум одного сотрудника, ответственного за организацию производства работ по монтажу и пусконаладке технических устройств, с соответствующим уровнем квалификации. Плюс был исключен запрет на то, чтобы одновременно с закупкой лифтов также производился и ремонт лифтовых шахт. Отныне допускается и негосударственная экспертиза, а также введены более гибкие сроки рассмотрения и приема заявок на работы.

Чуть раньше, в конце сентября, правительство РФ еще и разрешило увеличивать на 25% (после проведения соответствующей экспертизы) стоимость уже заключенных контрактов на замену лифтового оборудования.

Финансовая сторона в этом вопросе имеет первостепенное значение. «Ремонт и замена лифтов — это один из самых дорогих видов работ при капремонте, от 2 до 3 млн рублей, — отмечает заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. — При этом около 16% лифтов уже исчерпали сроки эксплуатации, однако взносов, которые собирают собственники, не хватает для их замены. Поэтому и нужны дополнительные механизмы поддержки».

Особенно когда частный капитал пока не торопится кредитовать капремонты в МКД. В целях изменения ситуации Минстроем России подготовлен и опубликован проект постановления правительства РФ о расширении перечня банков, которые смогут открыть специальные счета со средствами для проведения капремонта, до почти 60 кредитных организаций. Правда, сомнительно, что банкиры дружно воспользуются предоставленными возможностями. Поэтому непосредственная финансовая поддержка со стороны государства, пожалуй, остается пока самым эффективным методом по ускорению модернизации лифтового парка.

«Выделенные в прошлом году 750 млн рублей были, что называется, пробой пера, — считает вице-президент НЛС Алексей Захаров. — Сейчас прорабатывается предложение о том, чтобы увеличить объем финподдержки до 2-3 млрд рублей на ближайшие год-два. А фактически на всю программу по замене в течение 25 лет примерно 2 млн лифтов, как нетрудно подсчитать, потребуется не менее 250 млрд рублей и, естественно, фонды капремонта такую сумму самостоятельно не осилит».

Урал осваивает лифтофакторинг

Свердловская область стала первым регионом, который получит в 2021 году средства Фонда содействия реформированию ЖКХ в размере 42 млн рублей на замену лифтов по беспроцентному договору факторинга. Одновременно Свердловская область является лидером по применению финансовых инструментов для повышения темпов замены лифтового оборудования, таких как предоставление трехлетней рассрочки платежа и факторинг при закупке и установке новых лифтов. С 2016 по 2020 год таким образом в регионе удалось заменить более 1,9 тыс. лифтов. В текущем году в области планируется обновить в общей сложности 1122 лифта с истекшим сроком службы. На замену 233 из них 214 млн рублей будет выделено из регионального бюджета.



Мытищи на подъеме

С 2014 года в Московской области обновили 11 575 лифтов. В частности, только на территории городского округа Мытищи за шесть лет произведена замена 664 лифтов в 167 многоквартирных домах (МКД). В этом году в Мытищах появится еще 26 лифтов в пяти МКД. Так, на днях новые подъемные устройства были смонтированы в 7 подъездах второго корпуса дома №4 по улице Шарাপовской. В этих лифтах много электроники, например, установлены оптические датчики в проеме дверей кабины и шахты. Это сделано для того, чтобы двери не зажимали человека при закрытии. Также такой лифт можно вручную перевести в режим погрузки, нажав либо кнопку открытия дверей, либо кнопку отмены. При удержании кнопки более 5 секунд на дисплее появляется индикация с изображением человека и коляски, сигнализирующая о том, что лифт находится на погрузке.

В Коми «прокатятся» с комфортом

В Республике Коми к началу октября было установлено 298 современных лифтов в 90 домах — годовой план уже выполнен на 90%. Своей очереди на модернизацию лифтов в текущем году ждут еще четыре дома. Все работы планируется завершить к началу декабря. Часть осуществленных замен лифтового оборудования производила подрядная организация АО «Цербинский лифтостроительный завод». Новые лифты полностью соответствуют повышенным требованиям к комфорту пассажиров и их безопасности. К примеру, в лифтах используются увеличенные входные проемы в тех местах, где это позволяет конструкция здания. В числе достоинств новых лифтов — повышенная грузоподъемность, бесшумность, плавность хода, скорость, антивандальное покрытие кабины, микропроцессорные станции управления лифтом, огнестойкие двери шахты и машинного помещения и др.



Алексей ЩЕГЛОВ

Одним из ключевых мероприятий Международного форума «Российская энергетическая неделя» стала тематическая сессия «Энергетический переход в жилищно-коммунальной сфере и господдержка программ обновления коммунальной инфраструктуры», организатором которой выступил Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ).

Открывая заседание, его модератор, профессор факультета городского и регионального развития НИУ «Высшая школа экономики» Сергей Сиваев подчеркнул, что среди всех отраслей ЖКХ занимает третье место по загрязнению окружающей среды ввиду избыточного потребления электрической и тепловой энергии. Во многом такое положение дел определяется высоким износом коммунальных объектов и систем, который в среднем превышает 60%. Поэтому в эпоху глобального энергоперехода стратегическими направлениями для ЖКХ являются модернизация и развитие коммунальной энергетики, использование альтернативных и возобновляемых источников энергии.

Как напомнил заместитель главы Минэнерго РФ Петр Бобылев, энергопереход начался в рамках существенных климатических изменений и затронул все сферы мировой экономики. Ситуация меняется достаточно динамично, она стала другой буквально за два-три последних года, и уже понятно, что для того, чтобы ответить на актуальные вызовы, придется вносить изменения во многие стратегические документы и госпрограммы, включая стратегии по энергетике, транспорту, развитию ЖКХ и т. д. При этом роль ЖКХ в структуре отраслей, способных внести свой вклад в повышение энергоэффективности, особо велика, так как это та сфера, где можно значительно меньше сжигать и тратить ресурсов. «Движение вперед есть, но скорость его пока недостаточна. В России темпы снижения энергоемкости — примерно 1,6% за 5 лет, а в мире — 5%. Если сфера ЖКХ не будет трансформирована в ближайшее десятилетие, то она станет серьезным тормозом на пути снижения углеродной емкости экономики», — предупредил Петр Бобылев.

Важным направлением в этой связи является реализация программ капитального ремонта. Однако хотя каждый капремонт дает эффект, на сегодня такие программы нацелены на продление срока эксплуатации многоквартирного дома (МКД), но не подразумевают повышение энергоэффективности. А разница между обычным капремонтом и ремонтом энергоэффективным весьма велика. Как заявил первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, к настоящему времени Фондом ЖКХ одобрено предоставление поддержки на проведение энергоэффективного капремонта в 349 МКД в 36 субъектах РФ, расчетный размер годовой экономии коммунальных ресурсов в денежном выражении для них составил порядка 220 млн рублей при стоимости работ в 1,2 млрд. «Это очень перспективное направление, — считает он. — Настала пора разработать региональные программы реконструкции, учитывающие необходимость повышения энергоэффективности, создать энергоэффективные стандарты для основных проектных решений».

По словам отраслевого замминистра, сегодня имеется большое количество инструментов, которые могут быть направлены на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры, включая инфраструктурные бюджетные кредиты с лимитом в 500 млрд рублей. При том, что заявок от регионов уже получено на 1,3 трлн рублей. Поэтому госфинансирование надо увеличивать. В этих целях сегодня прорабатывается механизм инвестирования в ЖКХ средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) в объеме до 80% от стоимости проектов



Меньше сжигать и тратить

Коммунальной сфере России придадут энергоэффективной динамики

по ставке 3,5% годовых на срок до 25 лет. Идет и поиск решений по привлечению госинвестиций и грантов в низкоарбитражные проекты, заемные средства невозвратны. А так как возможности бюджетов ограничены, надо активнее стимулировать собственников квартир и частных инвесторов вкладываться в энергоэффективные мероприятия.

«Необходимо в короткий срок снизить аварийность, оптимизировать содержание сетей и повысить энергоэффективность, — настаивает Александр Ломакин. — Все перечисленные предложения и ряд других мер находятся на проработке в Минстрое. Это позволит создать разносторонний подход по формированию единого комплекса мер при решении вопросов экологии и энергоэффективности в ЖКХ и строительстве».

«Нет никаких сомнений, что ЖКХ нуждается в технологической трансформации, — добавляет заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Ольга Сердюк. — Иначе мы поставленные задачи по ускорению экономического роста, вводу жилья и снижению углеродной емкости экономики не выполним». Со своей стороны, профильная госкорпорация на протяжении нескольких лет реализует ряд программ, направленных на решение этих задач, и они активно поддерживаются регионами и гражданами, в частности, с участием средств Фонда ЖКХ было построено 652 энергоэффективных МКД в 66 субъектах РФ. Важно, что организации удалось создать действенный механизм реализации энергоэффективных проектов за счет использования капитальных грантов, причем в тех сферах, где не было рыночной окупаемости.

«Мы видим, что за последние годы доверие не только инвесторов, но и граждан к мероприятиям Фонда растет», — отметила Ольга Сердюк. Это, в частности, проявляется в росте объ-



ПЕТР БОБЫЛЕВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА ЭНЕРГЕТИКИ РФ:

«При существующих темпах строительства новые дома по энергоэффективности должны быть точно не ниже класса «А». Важной задачей является и выход хотя бы на среднемировые значения по уровню КПД при потреблении и производстве энергии в жилищно-коммунальной сфере»

емов тех средств, которые население вкладывает в энергоэффективные мероприятия. Так, с 2017 года размер собственных вложений граждан в энергоэффективный капремонт вырос в несколько раз, и это важно, так как такой ремонт дает существенно больший вклад в ВВП и экономию ресурсов.

В настоящее время, сообщила Ольга Сердюк, Фонд ЖКХ совместно с Минстроем России и регионами готовится принять активное участие в реализации программы по модернизации коммунальной инфраструктуры. По ней в сектор в течение трех лет планируется вложить 150 млрд рублей. «Такое увеличение инвестиций даст толчок достаточно серьезным изменениям в ЖКХ, позволит снизить углеродные выбросы, потери в сетях и аварийность. Хочу обратить внимание, что средства в основном выделяются на возвратной основе. При этом все реализуемые с помощью господдержки проекты должны быть энергоэффективными», — заключила Ольга Сердюк.

Строительная газета

PROFILLNOE
ИЗДАНИЕ
2016-2020

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных
подписчиков:

■ П2012 – на полгода
■ П3475 – на год

Для предприятий
и организаций

■ П2011 – на полгода
■ П3476 – на год

Подписку на электронную/печатную версию издания
«Строительная газета» можно оформить
на сайте www.stroygaz.ru
в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме
по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

МАТЕРИАЛЫ

За фальсификат ответишь!

Производство и продажа поддельных стройматериалов станет уголовным преступлением?



SHUTTERSTOCK.COM

Сергей ВЕРШИНИН

В ближайшее время в России может появиться еще один инструмент, с помощью которого потребители смогут обезопасить себя от некачественной продукции. Дело в том, что в федеральный закон №184-ФЗ «О техническом регулировании» предложено внести новое понятие «фальсифицированная промышленная продукция». Инициатива поступила от Общественного совета (ОС) при Минстрое России. Суть дополнения заключается в создании законодательной базы, на основе которой можно будет призвать недобросовестного производителя, дистрибьютора или любое другое юридическое лицо к административной или даже уголовной ответственности за выпуск и распространение фальсифицированной продукции: электротехники, кабельно-проводниковой продукции и других строительных материалов.

Будет не до экономии

Пристальное внимание на эту проблему многие представители стройиндустрии обращали уже давно и совершенно обоснованно — сейчас закон распространяется только на контрафактную продукцию, а вот производство и обращение фальсификата в России никак не регламентируется, поэтому в целом по стране ситуация остается критической. Например, не слишком качественный бетон, сухие смеси, герметики, трубы, кабель, эксплуатационные характеристики которых вроде бы в целом и подпадают под поставленные задачи, но вот до норм безопасности и надежности не дотягивают. Эти стройматериалы используются, задействуются и даже как-то служат. Но ручаться за дальнейшую безотказную работу всех инженерных систем здания, а также его сохранность, никто не будет. Ведь по сути никаких существенных санкций к недобросовестному производителю или поставщику не применяется, а строительные организации поставлены в суровые условия следования закупочным ценам, заложенным в сметах 1-2 года назад, до стремительного подорожания большинства строймате-

риалов. Поэтому они вынуждены искать товары соответствующей цены, часто более низкой для продукции «пониженного» качества.

По словам председателя ЕЛ-Комитета Национального объединения производителей строительных материалов (НОПСМ) Дмитрия Зорина, эффективных рычагов влияния на тех, кто занимается производством и реализацией фальсифицированного продукта, не существует. Все сводится к банальному «понять и простить». А такой подход, естественно, только стимулирует желание производителя или поставщика сэкономить, представив на рынок некачественный продукт. И это заметнее год от года — оборот фальсификата вырос в разы за последние несколько лет. Безнаказанность все чаще приводит к трагическим последствиям, что недопустимо. Поэтому проведение инициативы ОС Минстроя на законодательном уровне — крайне ответственный и важный шаг в формировании рынка добросовестных производителей и поставщиков.

Мнение эксперта подтверждается и статистически. Согласно отчету комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий при министерском ОС, доля фальсификата только в электротехнической отрасли страны перевалила за пятидесятипроцентный рубеж. А если рассматривать все составляющие, к примеру, стройотрасли, то более четверти всех товаров и материалов в ней — ненадлежащего качества. Совершенно ясно, что дальше так продолжаться не может, и проблему оперативно нужно решать, создав такие условия, при которых ни производитель, ни поставщик, ни строитель (от ИП до крупной компании) не смогут полагаться на фальсификат — это станет невыгодным и уголовно наказуемым деянием.

Доказательная база

Несмотря на то, что исследователи и теоретики до сих пор не пришли к единому мнению по поводу необходимости введения уголовной ответственности в отношении юрилиц, первый заместитель генерального прокурора — председатель Следственного комитета при прокуратуре РФ Александр Бастрыкин категоричен в своем мнении: данный вопрос должен быть решен положительно. Он считает, что рассматриваемый вид преступности (а создание и использование фальсификата — это не что иное, как преступная деятельность) опасен тем, что

наносит вред государству, причем огромный, а также нарушает права других участников оборота и сбыта продукции, что крайне неблагоприятно сказывается на дальнейших взаимоотношениях представителей отрасли. При этом спрос на фальсификат вызывает ряд негативных последствий:

- Ценовое манипулирование — необоснованный рост стоимости целых группы товаров и изделий;

- Инвестиционные риски вследствие слабой защищенности финансовых инструментов от преступных умыслов;

- Монополистические сговоры недобросовестных субъектов предпринимательской деятельности и т. д.

Итог — спад экономики, рост инфляции и дестабилизация фундаментальных основ экономической сферы. Поэтому фальсификат должен стать уголовно наказуемым.

«Тема ответственности за производство и продажу фальсифицированной продукции обсуждается уже около десятка лет, в существующем правовом поле попытки обратиться к правоохранителям бесполезны, так как у них есть значимые сложности как с доказательной базой, так и с мерами ответственности. Безусловно, формализация такой ответственности даст дополнительные инструменты в борьбе с фальсификатом, особенно если речь пойдет о возможной уголовной ответственности. Важно, чтобы было четко и правильно сформулировано понятие фальсификата и выработаны эффективные меры ответственности, чтобы благо дело не превратилось в «пшик», — говорит директор Ассоциации производителей керамических материалов (АПКМ) Альберт Попов.



НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО, ДЕПУТАТ ГОСДУМЫ РФ, СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА «ДЕЛОВОЙ РОССИИ» ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ:

«Сейчас в строительстве начинает играть важную роль и «зеленая» повестка: создаются стандарты «зеленого» и энергоэффективного строительства, при которых использование фальсификата само по себе должно быть исключено»

Антифальсификационные условия

К сожалению, исходя из существующего положения дел в строительной и частично электротехнической отраслях, говорить о конкурентоспособных площадках, первоочередной задачей которых будет не сиюминутное обогащение, а работа на репутацию и качественный результат, пока еще рано. Сейчас в большинстве регионов России фальсификат ничем не ограничен, и даже в Москве или Санкт-Петербурге, где, казалось бы, существует множество надзор-

ных органов и комиссий, постоянно занимающихся проверками и выявлением подозрительных, некачественных и небезопасных товаров, все далеко не идеально. И именно потому, что контролирующие службы, в отличие от тех, кто использует фальсификат, ограничены. И ограничены, как ни парадоксально это звучит, законом. Найти что-то подозрительное несложно, а сложно, как уже было сказано ранее, доказать, что продукция фальсифицирована — нет четких критериев, ясных границ и юридических терминов, под действие которых попадали бы все подобные изделия.

«Сегодня компании, которые хотят работать на результат и дорожат собственной репутацией, вынуждены признавать тот факт, что выдерживать здоровую конкуренцию практически невозможно. Спрос на дешевую продукцию огромный. И дело не всегда в стремлении потребителя сэкономить. Например, застройщики сейчас просто вынуждены искать стройматериалы по ценам, заложенным в сметах 1-2 года назад, а отдельные виды продукции подорожали в 1,5-2 раза», — делится наблюдениями директор по продажам TDM ELECTRIC Юрий Устимов.

Многие производители стройматериалов стремятся сэкономить в ущерб качеству товаров, поскольку, с одной стороны, нет достаточного контроля за выпуском изделий со стороны надзорных органов, следящих за качеством и безопасностью продукции, с другой, застройщики не должны осуществлять функцию «входного контроля» в обязательном ключе, так как перед ними стоят другие задачи.

Поэтому одним из возможных направлений деятельности в борьбе с фальсифицированной продукцией может стать информация — необходимо в полной мере и чрезвычайно доступно объяснить всем участникам рынка, что подобным товарам и изделиям нет места в сегодняшних реалиях. Для этого можно и нужно использовать все имеющиеся инструменты, среди которых обязательно должен появиться и юридический. Важно понимать значимость того, что чем меньше неточностей в имеющихся законах, чем меньше в них будет лазеек для недобросовестных представителей стройотрасли, тем лучше будет итоговый результат.

«Предложение правильное — необходимо восполнить пробел в законодательстве, ввести в него понятие фальсифицированной продукции и соответствующую ответственность за ее производство, — считает депутат Госдумы РФ, сопредседатель комитета «Деловой России» по строительству Николай Алексеев. — Использование такой продукции несет опасность для жизни и здоровья людей, причем они об этом могут даже не подозревать. Практика показывает, что причинами многих аварий и пожаров в зданиях, их обрушений являются именно некачественные строительные материалы и оборудование. К примеру, в ТРЦ «Зимняя вишня» в Кемерове, где весной 2018 года произошел пожар, унесший жизни 60 человек, использовались электросистемы, изготовленные с нарушениями. Однако введением ответственности производителей, усилением контроля сложно добиться полной победы над фальсификатом — нужно создать условия, чтобы самим компаниям и заказчикам было невыгодно использовать низкокачественные дешевые материалы и оборудование. Это вопросы уже системного характера: проведение реформы системы ценообразования и государственного заказа, перехода к оценке стоимости всего жизненного цикла объектов — тогда сам заказчик будет заинтересован, чтобы объект получился качественным и эффективным на стадии эксплуатации, а это требует применения качественных стройматериалов и оборудования».

МАТЕРИАЛЫ



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО КОМПАНИЕЙ «СЕВЕРСТАЛЬ»

Тренды на рост

Металлопотребление в строительстве будет увеличиваться, в том числе за счет МСБ

Сергей ВЕРШИНИН

Использование металла в стройотрасли — перспективный тренд. Этот сегмент продолжает развиваться, несмотря на меняющуюся конъюнктуру рынка, административные и иные барьеры, которые в первую очередь сказываются на малом и среднем бизнесе (МСБ), преобладающем в металлообработке. Впрочем, в поддержку МСБ работают не только госпрограммы, но и новые форматы взаимодействия с крупным бизнесом.

Металл в современном строительстве остается одним из главных материалов при возведении любых сооружений — от жилья, объектов промышленности и соцкультбыта до транспортной и инженерной инфраструктур, обеспечивая прочность и долговечность конструктива. Металл наиболее пригоден для применения в таких экстремальных условиях, как вечная мерзлота, зоны сейсмической активности. Еще одним преимуществом строительных металлоконструкций являются легкость и быстрота их сборки, а также отсутствие «мокрых» этапов. Это особенно актуально с учетом сезонности строительных работ и при возведении сооружений в северных районах. Кроме того, металл идеально вписывается в концепцию циркулярной экономики: его можно перерабатывать без потери свойств, снижая тем самым экологическую нагрузку.

Негативное влияние на растущий рынок в 2020 году оказала пандемия, которая привела к значительному снижению потребительской активности. По данным аналитического обзора «Строительная отрасль и рынок металлоконструкций России», подготовленного Ассоциацией развития стального строительства (АРСС) и агентством INFOLine, производство металлопродукции строительного назначения по итогам прошлого года составило в стране около 3,5 млн тонн (снижение в пределах 2% к уровню 2019-го). Наиболее сильный удар пришелся на переработчиков и профилировщиков металлопроката в готовые изделия как наиболее близких к потребителю. Многие участники рынка переориентировались на другие сферы потребления, такие как мачты связи для IT-инфраструктуры, металлопрокат для индивидуального жилищного строительства, возведения медицинских и логистических центров.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО КОМПАНИЕЙ «СЕВЕРСТАЛЬ»

В зоне турбулентности

Стабилизация рынка и начавшееся возвращение к допандемийному уровню спроса стали наблюдаться в конце прошлого года. Основным драйвером роста потребления стало строительство объектов инфраструктуры, в первую очередь автомобильных и железных дорог, а также логистических объектов.

Производители металла ищут все новые способы работы, каналы сбыта и схемы взаимодействия с потребителями. Растет объем давальческих операций на рынке, партнерств производителей металла с переработчиками и конечными клиентами. Один из ключевых трендов — увеличение спроса на готовые решения взамен стандартного металлопроката. Все более востребована продукция с повышенными эксплуатационными характеристиками, в том числе из высокопрочных, износостойких и коррозионностойких сталей.



«По нашей оценке, за 8 месяцев текущего года металлопотребление в строительстве выросло на 3% относительно аналогичного периода прошлого года, — рассказывает директор по продажам АО «Северсталь Дистрибуция» Владислав Палицин. — По итогам года ожидается замедление темпов до 0,5-0,9%, что связано с высоким уровнем запасов у трейдеров и переработчиков, с завершением строительного сезона, а

также с осторожностью в закупках основных клиентов на фоне ценовой волатильности. Прогноз на 2022 год говорит об умеренном росте потребления металла в стройке на 1,2%. Оптимистичное настроение на рынке подтверждают и результаты опроса порядка 70 участников сентябрьской конференции «Северстали» для металлопереработчиков. Относительно перспектив взаимоотношений комбинатов и переработчиков: наиболее ожидаемый вариант, по данным опроса, — развитие

3% составил рост металлопотребления в строительстве с начала 2021 года



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО КОМПАНИЕЙ «СЕВЕРСТАЛЬ»

партнерских схем и совместное продвижение продукции».

В условиях турбулентности цен и спроса в стройиндустрии сложнее всего приходится МСБ: в отличие от крупных предприятий, у него практически отсутствует «подушка безопасности». В период локдауна поддержку стратегическим отраслям, включая строительство, оказывало государство. Среди таких мер — налоговые каникулы для малого бизнеса, льготная ипотека для активизации потребления. Подкреплением для рынка являются национальные проекты, такие как «Жилье и городская среда», «Безопасные и качественные дороги». Инвестирование через госзаказы в строительство объектов по этим программам является важной мерой стимулирования сегмента.

Новые возможности для МСБ

Однако малый и средний бизнес, помимо зависимости от спроса, очень чувствителен к операционным издержкам. Здесь важно быстро ответить на запрос клиента, сократить время и расходы на склад, поиск необходимого сырья и при этом верно выбрать поставщика и способы оптимизации бизнес-процессов.

В этих условиях крупные производители металлопроката стали пересматривать форматы взаимодействия с потребителями. Так, металлургическая компания «Северсталь» запустила уникальное предложение для МСБ, которое предлагает новые условия приобретения металлопроката с учетом реальных проблем бизнеса и позволяет оптимизировать затраты.

Компания обеспечивает постоянное наличие необходимого металла на складе и возможность приобрести его в объеме от одной единицы. При покупке металлопроката предоставляется отсрочка платежа при помощи финансовых инструментов в партнерстве с Сбербанком и Росбанком. Предусмотрена возможность приобрести металл в интернет-магазине «Северсталь Маркет», причем вместе с услугой его переработки в сервисных металлоцентрах компании. Новые условия сотрудничества вначале были запущены в московском регионе, а теперь доступны в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Казани, Набережных Челнах, Ростове-на-Дону, Воронеже, Самаре, Липецке, Мурманске, Череповце и Ярославле.

Расширение возможностей для МСБ в металлопереработке — положительный сигнал для стройиндустрии. Рынок продолжит развитие, в том числе за счет внедрения новых технологий при поддержке государства и благодаря эффективным коллаборациям малого и крупного бизнеса.



«В России есть запрос на скорость, экологичность и качество строительства, — отмечает генеральный директор АРСС Александр Данилов. — Согласно нацпроекту «Жилье и городская среда», к 2030 году в сегменте массового жилого строительства должно возводиться 80 млн кв. м ежегодно. Сейчас это менее 50 млн «квадратов» в год. Современные технологии стального строительства могут позволить достичь заявленных целей. Кроме того, применение металлоконструкций способно помочь в сжатые сроки решить проблемы временного жилья, расселения ветхого и аварийного жилья, обеспечения регионов социальной инфраструктурой, а также освоения Арктики и Крайнего Севера».



ГОРОДСКАЯ ИСТОРИЯ

Читайте в следующем номере «СГ»: За что московский бизнес-центр «Академик» получил ABB Leaf Awards 2021

Город без «мусора»



INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU



INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU



SHUTTERSTOCK.COM

В Ростове-на-Дону с помощью фотошопа вернули зданиям их исторический облик

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Артисты ростовского уличного театра «Ларамбла» совместно с общественниками городского движения «МойФасад» создали фотопроект «Моя декорация», в рамках которого показали жителям, как могли

бы выглядеть старинные здания — без оббитых пластиком балконов, огромных кондиционеров, пестрых рекламных баннеров и прочего «визуального мусора». «Моя декорация» — это необычный архитектурный перформанс, воплощенный художественным руководителем театра Александром Соловьевым.

В ходе творческого проекта артисты «Ларамбла» загримировались под живые скульптуры — шарманщика, рабочего, бронзового джентльмена и бело-золотую статую. В своих сценических образах они сфотографировались на фоне старинных зданий, расположенных в центральной части Ростова-на-Дону, — на улице Московской и проспекте Станиславского.

После этого специалисты объединения «МойФасад» поработали в фотошопе над получившимися снимками, убрав с «театральных декораций второго плана» все лишние, современные детали «отделки», портящие внешний облик дореволюционных построек. При этом фотохудожники ориентировались на фотографии зданий, сделанные в начале XX века, чтобы соблюсти историческую достоверность. Поэтому в некоторых местах входные двери «заменяли» на более аутентичные, «сняли» металлические решетки с окон. Были отретушированы и кричащие вывески — они стали более минималистичными и стильными.

Готовые работы активисты представили на суд общественности, опубликовав снимки в Instagram. Ростовчанам предлагалось найти десять отличий между фотографиями. Получилось не только эстетически привлекательно, но для многих даже познавательно. В комментариях жители искренне изумились тому, как могли бы выглядеть городские улицы и дома в своем первозданном виде — в каком они задумывались архитекторами и строителями, и признались, что хотели бы когда-нибудь взглянуть на такой Ростов вживую.



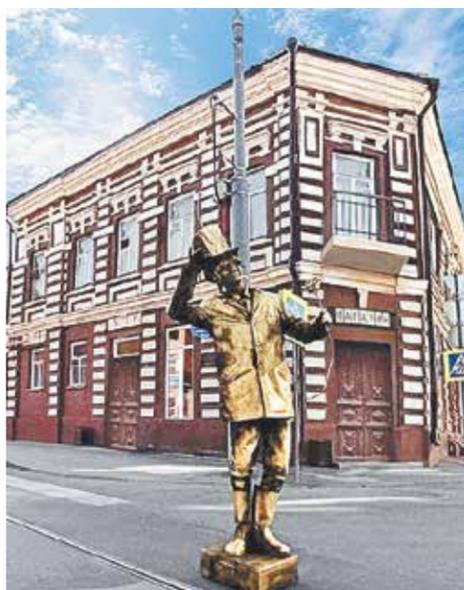
INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU



INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU



INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU



INSTAGRAM.COM/LARAMBLA.RU

Кстати

■ В конце лета городская Дума внесла изменения в правила благоустройства территории Ростова-на-Дону. Теперь в областной столице действует схема цветовой регулировки отделки и окраски фасадов, строго определяющая, где и в какие цвета можно красить здания, какие материалы и техники использовать при их ремонте. Чуть раньше ростовская мэрия «объявила войну» нелегально установленным рекламным конструкциям: с начала года с улиц города убрали около 800 табло, щитов, стенов и перетяжек.