Минстрой России: все госконтракты на строительство в регионах важно заключить до 1 апреля **с. 2**
Как быстро отечественное ПО заменит уходящий из страны импортный отраслевой софт? **с. 4-5**
Анастасия Пятова знает, как решить проблему столичных обманутых дольщиков **с. 10**

Издается с апреля 1924
98 99 100 лет
2024
ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021
Journalist of the year in real estate
Строительная газета
www.stroygaz.ru
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ
№10 (10688) 18 марта 2022

Касается каждого

Профсообщество включилось в антисанкционную работу

Сергей ВЕРШИНИН

На этой неделе первоочередные меры помощи российскому стройкомплексу в условиях санкционных ограничений представители отраслевого профессионального сообщества обсуждали сразу на двух крупных деловых площадках — в Торгово-промышленной палате (ТПП) РФ и в «Опоре России».

Так, на внеочередном заседании Совета ТПП РФ по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков рассказал, что нацобъединением уже разработан пакет комплексных мер, направленных на поддержку стройотрасли, и НОСТРОЙ активно работает по этим направлениям.

Первое из них — ценообразование. Как напомнили «Стройгазете» в пресс-службе нацобъединения, с 2021 года действовало постановление правительства РФ №315, дающее возможность пересчитывать госконтракты, заключенные в рамках конкурсных процедур. Срок действия постановления закончился 1 января 2022 года. Сегодня обсуждается возможность принятия аналогичного документа, который распространился бы на контракты, заключенные после 1 января 2022 года. НОСТРОЙ отслеживает контракты, у которых увеличена стоимость, но, к сожалению, выплата по пересмотренным контрактам идет очень медленно — НОСТРОЙ и региональные саморегулируемые организации (СРО) сейчас работают над тем, чтобы процедура выплаты компенсаций за увеличение стоимости госконтрактов ускорилась и строители могли эти средства оперативно получить.

Следующее направление — адекватное отображение затрат строительных компаний на оказание строительных услуг. Благодаря совместной работе Минстроя России, Главгосэкспертизы и НОСТРОЙ удалось существенно скорректировать расценки на строительство: сейчас всего три региона работают по старой системе ценообразования, все остальные перешли на индексы по статьям затрат, что позволило единоразово повысить начальную (максимальную) цену контракта на 7-8%, а общие изменения индексов в 2021 году составили 17%.

Окончание с. 2

«Главное — это люди»

Сергей Степашин о российских коммунальщиках и непраздничных вызовах, вставших перед сферой ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В воскресенье, 20 марта, отмечают свой профессиональный праздник работники сферы бытового обслуживания и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). С момента своего учреждения в 1966 году и по настоящее время это событие — не только повод поздравить всех причастных к достижениям отрасли работников, но и основание поговорить о накопившихся проблемах и путях их решения. Сегодня экономический оборот в сфере ЖКХ превышает 4 триллиона, в ней занято свыше 2 млн человек, от профессионального мастерства которых зависят тепло и уют в наших домах. Время сейчас непростое, оно предъявляет жесткие требования ко всем, но двигаться вперед нужно всегда, несмотря на любые сложности. О том, как отрасли адаптироваться к меняющимся обстоятельствам, решать текущие задачи и эффективно отвечать на наиболее актуальные вызовы, «Стройгазете» рассказал председатель Общественного совета (ОС) при Минстрое России Сергей СТЕПАШИН.

«СГ»: Сергей Вадимович, среди вечных проблем, которые в наибольшей степени беспокоят население в сфере ЖКХ, — низкая эффективность управления многоквартирными домами (МКД) и содержания общедомового имущества. У возглавляемого вами ОС есть ответ на вопрос — что делать?

Сергей Степашин: Сфера управления МКД, действительно, вызывает нарекания у россиян. Результаты обращений в приемные общественного контроля показывают, что большая часть жалоб связана с неудовлетворительным состоянием, содержанием, ремонтом и управлением МКД — это почти треть всех обращений.

В нашем совете работают Комиссия по ЖКХ и экспертная группа по мониторингу общественного мнения. Мы, со своей стороны, проводили опросы как управляющих компаний (УК), так и граждан. Эта работа легла в основу концепции управления МКД, где ОС предлагает сделать понятной и прозрачной работу управляющих компаний, создать стандарты их деятельности, прописать минимальный перечень услуг, устанавливать на региональном или на муниципальном уровне расчеты стоимости по каждой услуге, ввести тарификацию. Люди должны понимать, что уборка подъезда 5-этажного дома стоит столько, а 9-этажного столько. Чтобы каждому жителю было понятно, что подготовка к зиме систем имеет определенную цену. Это все помогло бы россиянам правильно и осознанно выбирать УК, оценивать ее работу и рассчитывать свои расходы. Мы предложили целый пул мер по исключению возможностей подделок протоколов общего собрания жильцов. Часть наших предложений уже позитивно воспринята Минстроем России, другие будем дорабатывать. Так, например, уже начата разработка стандартов работы УК, хотя, конечно, разработка нормативных актов — дело не быстрое. Думаю, людям и в платежках многие цифры после этого станут более понятны, а вот оплата домовых нужд не будет вызывать вопросов, когда все расчеты будут вестись по приборам учета. И мы к этому идем. Решения по многим проблемам, которые вызывают у людей недовольство, есть в Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. К примеру, в ней есть положение, что не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию новостройки регион будет назначать для нее гарантирующую УК. Такие компании-гаранты также будут сопровождать дома, оставшиеся без управляющей компании. Эта проблема давно назрела, люди жалуются.

Окончание с. 9

НОВОСТИ

Что думает петербургский бизнес об уходе иностранных девелоперов со строительного рынка северо-запада России? с. 12

КОРОТКО

КАРДИНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Правительство подготовило порядка ста предложений по созданию условий для бесперебойной работы предприятий и поддержке системообразующих организаций. Чтобы поддержать стройотрасль, планируется провести изменения в сфере обязательных требований и перевести практически все в разряд добровольных, что позволит оперативно корректировать проектную документацию, расширить возможности применения новых архитектурных и технических решений, заявил на заседании президиума правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСКОНТРАКТОВ

Глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин на селекторном совещании с регионами по вопросам кассового освоения бюджетных средств и мерам поддержки отрасли в текущей экономической ситуации призвал регионы, учитывая скачки цен на строительные материалы, заключить все необходимые госконтракты в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов до апреля 2022 года.

НА ВОСТОК!

Строительный комплекс Москвы переориентируется на азиатские аналоги сложного технологического оборудования, необходимого для его работы, заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, по словам которого, в стройке на 90-95% используются отечественные материалы, при этом стоит вопрос замещения западных систем микроэлектроники и автоматизации, развития отечественного производства сложных механизмов и электроники.

ЦЕНОВОЙ ФАКТОР

На начало марта на загородном рынке Подмосковья выставлено на продажу 13,28 тыс. коттеджей (+12% за год), 67,4 тыс. дач, 34,4 тыс. участков (-13% за год), сообщили в компании «Инком-Недвижимость». По прогнозам экспертов, из-за подорожания кредитов с рынка уйдут ипотечные покупатели, и спрос еще больше снизится. В то же время, по данным «Циан.Аналитика», на первичном рынке МКД Московского региона число заключенных ДДУ в феврале выросло к январю на 22%, доля ипотечных сделок достигла 68%, средняя цена кв. метра поднялась на 2,2% — до 250300 рублей (за год +26,4% — по региону, +24,8% — в «старой» Москве, +32,4% — в Новой Москве, +30,1% — в области). Первичное предложение после трехмесячного сокращения выросло в феврале на 3%, сейчас в продаже доступны 75,2 тыс. квартир.

К ЮБИЛЕЮ ИМПЕРАТОРА

В Российской государственной библиотеке искусств к 350-летию первого российского императора открылась выставка «Москва Петра Великого», в экспозицию которой, в частности, вошли издания из фондов РГБИ и Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре: гравюры, литографии, фототипии, изображающие московские здания, построенные по распоряжению, а иногда и при деятельном участии Петра Алексеевича (Сухарева башня, «Аптекарский огород»), виды старой Москвы, сцены из придворной жизни, зарисовки одежды и быта городского населения.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Касается каждого

с.1

Сегодня НОСТРОЙ расширяет эту деятельность, и помимо мониторинга цен на стройматериалы нацобъединение по поручению Минстроя приступило к формированию каталога импортозамещения — строителям нужно иметь альтернативные материалы и технологии, чтобы быстро найти аналогичный материал, не внося изменения в действующие госконтракты.

Актуальной остается проблема повышения зарплат в отрасли. В большинстве регионов зарплата в строительстве, которую утверждает региональное руководство, в 80% случаев ниже, чем средняя по региону. В этой связи говорить о престиже профессии строителя не приходится. НОСТРОЙ, тесно работая с властями субъектов, сумел доказать некоторым губернаторам, что повышение базовой ставки, от которой считаются зарплаты строителей, не требует значительных дополнительных затрат: увеличение зарплаты до рыночных показателей вызовет удорожание себестоимости строительства всего на 1-2%.

Если говорить о новых направлениях деятельности, то здесь НОСТРОЙ активно включился в вопросы цифровизации отрасли. В нацобъединении создан Комитет по цифровой трансформации отрасли, совместно с МГСУ разработана и активно действует «Школа заказчика» для бюджетных заказчиков, в ней уже обучились работе с цифровыми моделями 320 человек, в ближайшее время планируется набор на обучение еще 500.

Кроме того, НОСТРОЙ начал заниматься программными продуктами, и в свете последних международных событий и ухода с российского рынка большей части вендеров и отключения от международных продуктов стало актуально такое понятие, как «цифровая гигиена». Буквально на следующей неделе пройдет всероссийское совещание по этой проблеме.

Как в рамках своего выступления в ТПП РФ, так и в ходе встречи с представителями общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» Антон Глушков отметил, что система саморегулирования сейчас — это не просто допуск на рынок и контроль за соблюдением строителями требований, но и дополнительный сервис и практическая помощь, которую отраслевые СРО оказывают своим членам. Так, президент нацобъединения напомнил, что сейчас строительные саморегуляторы успешно освоили такой финансовый инструмент поддержки, введенный в 2020 году по инициативе НОСТРОЙ, как выдача займов строительным компаниям — членам СРО из средств компенсационных фондов. Общий объем такой помощи — 5,9 млрд рублей. Сегодня в условиях санкций и роста ключевой ставки кредиты стали дорогими, и займы из компфондов СРО могут быть гораздо более востребованными, чем раньше. Продление механизма займов у СРО поддержано правительством РФ, и с 10 марта такая возможность у строителей опять есть. Общий объем такой поддержки может составить порядка 35 млрд рублей. «Это хорошее подспорье, особенно для небольших контрактов субъектов малого и среднего бизнеса», — считает Антон Глушков.

Среди новых предложений НОСТРОЙ по поддержке отрасли глава нацобъединения указал на необходимость сохранения занятости и обеспечения стройки трудовыми ресурсами, особенно в свете последних геополитических событий, повышения квалификации персонала, совершенствования законодательства и правового регулирования в вопросах ценообразования, развития технологий, обеспечения материалами.

Снятие лишних обременений для компаний, которые участвуют в госзаказе, — еще одна инициатива, над которой работает НОСТРОЙ. Для победителя аукциона необходимо получение банковских гарантий, особенно это сложно и дорого делать субъектам малого предпринимательства (и прежде всего на объектах капитального ремонта). В этой ситуации СРО для контрактов своих членов стоимостью до 60 млн рублей могли бы заменить необходимость получения банковских гарантий собственным поручительством.

АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ:

«Мы вышли с инициативой формирования каталогов продукции, материалов и технологий, чтобы бизнес, особенно субъекты малого предпринимательства, в условиях существенных изменений внешней конъюнктуры рынка могли оперативно перестраиваться и производить замены на те материалы и технологии, которые доступны сейчас на территории РФ. Кроме того, в интересах строителей мы будем развивать взаимодействие с другими странами в рамках внешнеэкономической деятельности»

Внешние силы

На российском рынке труда возникла конкуренция за иностранных работников

Артем КУЗНЕЦОВ, Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

16 марта в Санкт-Петербурге прошла международная конференция «Миграционные процессы: особенности миграционной политики на современном этапе», на которой эксперты обсудили вопросы привлечения иностранной рабочей силы (ИРС). В частности, как заявил заместитель начальника Главного управления по вопросам миграции МВД России Дмитрий Демиденко, в ведомстве разработан проект федерального закона, предусматривающий кардинальные изменения в регулировании внешней трудовой миграции — предлагается создать реестр трудовых мигрантов и реестр работодателей, привлекающих иностранцев. Последний будет создан на базе платформы «Работа в России». Там же будет представлена информация о вакансиях для ИРС. Законопроект о создании реестров планируется внести в правительство РФ в III квартале 2022 года, заработать же базы должны в 2024-м. Регистрация в реестре будет для мигрантов обязательным условием трудоустройства в стране, даст право работать у юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также в качестве самозанятых. «Для включения в такую базу иностранному гражданину необходимо наличие единого документа, полиса медицинского страхования, отсутствие наркозависимости и инфекционных заболеваний, представляющих опасность для окружающих», — уточнил Дмитрий Демиденко. Отдельные категории ИРС смогут работать в России без включения в реестр: аккредитованные при МИД РФ журналисты, осуществляющие гастрольную, творческую, просветительскую, педагогическую или воспитательную деятельность лица.

Тема ИРС вновь стала актуальной после массового ухода с российского рынка труда на фоне пандемии мигрантов из Молдавии, Украины, Узбекистана, Киргизии и Таджикистана. В этой связи, как отметил вице-президент Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ Владимир Падалко, на рынке возникла конкуренция за иностранных работников. Поделился докладчик и таким наблюдением: «После работы в России и получения профессиональной квалификации, навыков и трудовых технологий, более 40% трудовых мигрантов стараются приобрести место работы в более высокооплачиваемых странах Западной Европы и Ближнего Востока». Среди других тенденций последнего времени Владимир Падалко назвал изменение в лучшую сторону отношения к трудовым мигрантам в российском обществе. «Трудовое законодательство, как бы тяжело оно ни внедрялось в практику, постепенно берет вверх над прежними неформальными правилами использования трудовых мигрантов», — сказал он, добавив, что работодатели сегодня мотивированы и создают все необходимые трудовые и бытовые условия.

О заинтересованности строительных саморегулируемых организаций (СРО) именно в квалифицированных кадрах подробно доложила заместитель исполнительного директора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Наталья Желанова. Она напомнила, что в НОСТРОЙ сегодня входят 224 СРО, объединяющие более 997 тыс. стройкомпаний. «Ответственность всех наших строительных организаций обеспечена средствами компенсационного фонда, объем которого составляет около 117 млрд рублей. В этой связи, представляя интересы всех наших организаций, мы понимаем, что привлечение неквалифицированной рабочей силы опасно не только повышенным травматизмом, но и утратой компфондов», — подчеркнула Наталья Желанова. Представитель НОСТРОЙ также рассказала, что в период пандемии, когда строительные организации столкнулись с ковидными ограничениями, нацобъединение провело исследование по проблеме оттока мигрантов. «Мы увидели, что часть специальностей, в основном рабочие и разнорабочие, в значительной части закрывались ИРС», — отметила она. Так, согласно полученным данным, отток мигрантов со строек тогда составил: разнорабочих — 34,8%, штукатуров — 27,5%, каменщиков — 27,3%, бетонщиков — 26,2%.

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

НОВОСТИ

ТИМ наш!

Для импортозамещения строительного софта наступает «час Х»

Владимир ТЕН

ТИМ-КОНГРЕСС.РФ

В Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете прошел второй объединенный Евразийский конгресс «ТИМ-Сообщество 2022. Люди. Технологии. Стратегия. Санкт-Петербург». Его участниками стали представители правительства РФ, Минстроя России, главы субъектов РФ, руководители надзорных органов, проектных и общественных организаций, строительного бизнеса и учебных заведений. Очное участие в мероприятии приняли более 300 человек, а прямую онлайн-трансляцию смотрели свыше 1500.

В рамках деловой программы мероприятия основное внимание было сфокусировано на вопросах, связанных с обязательным применением с 1 января 2022 года технологий информационного моделирования (ТИМ) при проектировании и возведении объектов госзаказа. И, конечно, в силу происходящих в настоящее время событий собравшиеся в Северной столице специалисты затронули ставшую актуальной тему импортозамещения строительного софта.

В частности, по словам президента Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ), председателя комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое России Михаила Викторова, проблема импортозамещения в сфере отраслевого программного обеспечения поднималась давно и абсолютно обоснованно. «И вот наступает «час Х» для оценки действий различных структур и госкорпораций в продвижении этого вопроса, — заявил эксперт. — Сегодня в стране есть программные продукты, которые конкурентоспособны на мировом IT-рынке, они полностью соответствуют требованиям нормативной базы РФ, и в рамках конгресса у всех заинтересованных специалистов была возможность с ними ознакомиться».

Перспектива для начинающих

Молодым архитекторам предложили «путь к звездам»

Оксана САМБОРСКАЯ

PERSPEKTIVAFEST.RU

С 23 по 25 марта в Калуге пройдет фестиваль молодых архитекторов «Перспектива-2022». В этом году в рамках мероприятия состоится сразу два творческих конкурса: Открытый всероссийский архитектурный конкурс с международным участием для молодых архитекторов на концепцию событийного благоустройства склона Яченского водохранилища возле калужского Государственного музея истории космонавтики имени К.Э. Циолковского — «Путь к звездам. Город/Музей» и Открытый всероссийский студенческий архитектурный конкурс на концепцию благоустройства и развития прилегающей территории Дома-музея А.Л. Чижевского.

К участию приглашаются студенты профильных вузов, молодые архитекторы в возрасте до 35 лет, желающие проявить себя, предложить оригинальные идеи реорганизации конкурсных территорий и разработать малые архитектурные формы, памятный знак или арт-объект. К числу наиболее важных требований, предъявляемых к работам, относятся: раскрытие преимуществ данных локаций, реалистичность предлагаемых решений, создание комфортной эстетической среды и качественного современного пространства, учет символического капитала территории, минимизация воздействия на окружающую среду и другие не менее значимые критерии.

Общий призовой фонд конкурса «Путь к звездам» — 180 тыс. рублей, студенческого (по Дому-музею Чижевского) — 150 тыс. рублей.

Волгу ждет оздоровление

Как президентский нацпроект реализуют в Костромской области

ADM44.RU

Евгений ТОРГАШОВ

В Минстрое России состоялась рабочая встреча заместителя министра Юрия Гордеева и заместителя губернатора Костромской области Дениса Гальцева, в ходе которой была рассмотрена реализация на территории региона национального проекта «Оздоровление Волги».

В этом году в рамках проекта область завершает реконструкцию очистных сооружений в Волгореченске, а другую масштабную работу начинает. Речь идет о реконструкции Коркинских очистных сооружений в Костроме, проект которой был успешно защищен в Минстрое минувшей осенью. Сегодня эти сооружения принимают около 80% всех сточных вод областного центра, но за 48 лет эксплуатации они устарели и физически, и морально. Их модернизацию в ходе рабочей поездки в Костромскую область в прошлом году поддержал председатель правительства РФ Михаил Мишустин, своим распоряжением выделивший 56 млн рублей на разработку проектно-сметной документации и инженерно-геологические изыскания.

Проектом предусмотрено увеличение мощности сооружений и изменение схемы подачи стоков. Только на первом этапе реализации проекта будут построены резервуар для биохимической очистки сточных вод, два вторичных отстойника, реконструирована насосно-воздуходувная станция и проложены необходимые инженерные коммуникации. Проведение намеченных работ позволит повысить качество глубокой очистки сточной воды, втрое сократит объем неочищенных стоков, попадающих в Волгу, и вследствие этого минимизирует городские сбросы в акваторию реки.

В настоящее время в Костроме проводятся конкурсные процедуры по определению подрядчика для строительства объекта. В ходе рабочей встречи в Минстрое определено, что они должны завершиться до 1 апреля, а весной начнутся строительно-монтажные работы.

928 млн рублей

потребуется, по предварительным оценкам, на реконструкцию Коркинских очистных сооружений

Отвечая на санкции

В Вологде начался выпуск российского оборудования для ЖКХ

Евгений ТОРГАШОВ

В Череповце — втором по величине городе Вологодской области — действует индустриальный парк, имеющий статус территории опережающего социально-экономического развития. На днях здесь открылись сразу два завода, крайне важных в сегодняшней экономической ситуации. На первом («НОРД») будут выпускать водогрейные газовые котлы и оборудование для газификации различных объектов и домовладений. Завод «НАРТИС» предназначен для производства индивидуальных приборов учета (ИПУ) электроэнергии.

OKUVSHINNIKOV.RU

По словам вологодского губернатора Олега Кувшинникова, принявшего участие в открытии предприятий, к примеру, водогрейные котлы, выпускаемые на «НОРДе», могут использоваться как целыми жилыми микрорайонами, так и коттеджными поселками и частными домами. «С вводом в строй этого предприятия мы полностью обеспечиваем потребности всей страны в оборудовании систем отопления. Можно сказать, что теперь 100% газового водогрейного оборудования будет выпускаться в России», — подчеркнул глава региона. Стоит отметить, что создание завода «НОРД» было признано самым масштабным инвестпроектом в области в 2020 году. В соответствии с этим он получил земельный участок в аренду без проведения торгов и налоговые льготы, а затем вошел в программу по импортозамещению. Завершение строительства предприятия пришлось на момент, когда важность этой программы приобрела особое значение.

В свою очередь, на торжественной церемонии запуска «НАРТИС» также было отмечено, что раньше такая микроэлектроника, как ИПУ, поставлялась к нам из-за рубежа, теперь она будет производиться и в стране. «Наша продукция рассчитана на любого потребителя — от обычного домовладения до крупного промышленного предприятия. Приборы наделены функциями, позволяющими получать, хранить и передавать огромный объем данных. Люди благодаря им могут экономить на плате за электричество, а предприятия — оптимизировать коммерческие потери», — подчеркнул генеральный директор завода Олег Владимиров.

OKUVSHINNIKOV.RU

АКТУАЛЬНО

Дело времени

Вопрос замены импортного «строительного софта» непростой, но паниковать не стоит

Оксана САМБОРСКАЯ

Разговор о необходимости разработок отечественного программного обеспечения для строительной отрасли ведется давно. Санкции, введенные западными странами в отношении России, заставили задуматься, как в ближайшее время будет осуществляться проектирование сложных зданий и сооружений. В частности, свою деятельность в России приостановил крупнейший разработчик программного обеспечения (ПО) для строительства, дизайна и машиностроения Autodesk. Среди наиболее популярных «отраслевых программ» Autodesk — система автоматизированного двухмерного и трехмерного проектирования и черчения AutoCAD, программа для моделирования, анимации, рендеринга и композитинга Autodesk 3ds Max, а также Autodesk Revit — семейство программ (Revit Architecture, Revit Structure и Revit MEP), которые позволяют прорабатывать и изучать концепции конструкций и зданий.

Тысячи российских стройкомпаний сейчас задаются вопросами: сколько прослужит зарубежное ПО? Отключат ли его целиком или только лишат технической поддержки? Как найти отечественные аналоги и перейти на них с минимальными потерями? За ответами «Стройгазета» обратилась к участникам рынка, а заодно узнала у них, как быстро отрасль справится с новым вызовом времени.

Положение дел

По мнению большинства экспертов «СГ», вопрос замены сложного импортного ПО очень непростой, но и паниковать не стоит. Во-первых, отмечают они, ресурс работы такого софта обычно ограничен сроком купленной лицензии, которой хватает на 3-4 года. Ее функционал остается актуальным в течение этого времени. «Например, в нашей компании лицензия от Autodesk действует до ноября, — рассказывает управляющий партнер UNK corporate interiors Николай Миловидов. — В этот период мы можем работать с данным ПО. Однако техподдержка работать не будет, придется справляться самим. А вот те архитекторы, у которых заканчивается срок лицензии в ближайшее время, уже столкнутся с проблемами».

Другое дело, по словам директора по продукту «НТЦ-Эффективность» Джимшера Челидзе, облачные сервисы: они отключаются для санкционных заказчиков в один момент. Причем речь идет не только о функционале, но и об информационной безопасности. «В текущей ситуации, когда все крупные компании подвергаются хакерским атакам, защищенность может иметь критическое значение», — напоминает эксперт и добавляет, что с помощью облачных сервисов можно избежать значительных вложений в покупку ПО и «железа» на начальном этапе, нет необходимости устанавливать софт на своих серверах, привлекать специалистов, можно в целом экономить на персонале, техническом обслуживании и ремонте оборудования. «В то же время, эту проблему можно решить, используя отечественные альтернативные решения или самостоятельные разработки, а также ПО с открытым исходным кодом», — советует Джимшер Челидзе.

Альтернатива

Прогнозировать дальнейшее развитие ситуации весьма трудно, поэтому, как считают эксперты «СГ», все же разумнее уже сейчас подстраховаться и постепенно двигаться в сторону российского ПО. На всех этапах жизненного цикла — проектирование, строительство, управление — есть российские IT-вендоры. «Сложно отрицать важность и уровень распространения ПО компании Autodesk на рынке проектирования. Их флагманский продукт в сфере технологий информационного моделирования (ТИМ) Revit обладает широким функционалом, гибкостью, возможностью написания собственных плагинов под конкретные задачи, доступностью для обучения. Потеря настолько качественного инструмента серьезно усложнит и замедлит внедрение ТИМ-проектирования в России, но не остановит», — уверен партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков.

Джимшер Челидзе в качестве российского ТИМ-аналога называет решения компании Renga Software, а также «Айбим» — отечественного игрока, предложившего рынку ПО для управления строительными процессами. Это несколько комплексных продуктов для управления стоимостью, для финансового анализа всех проектных решений, для контроля сроков строительных работ. Это решение уже используют ведущие российские девелоперы. Компания ODIN разработала цифровое приложение для взаимодействия управляющей компании и арендаторов недвижимости. «Наша компания создала и развивает платформу «ТИМ-Фактор» на базе индустриального IoT для оптимизации эксплуатации объектов недвижимости, — приводит свой пример представитель «НТЦ-Эффективность». — Быстрый и экономичный сбор больших данных в рамках этой платформы дает возможность анализировать и понимать поведение объекта, работу его инженерных систем, предоставлять расширенную отчетность, снижать расходы на этапе эксплуатации, создавать цифровые двойники и обучать их распознавать нарушения, диагностировать и предотвращать потенциальные неисправности».

В свою очередь, директор по стратегическим проектам компании «Айбим» Алексей Пелипенко напоминает о существовании российского аналога Navisworks (в части проверки параметризации моделей и подсчета объемов реализованного в модуле Quantification) — программного продукта Larix.EST, состоящего из трех модулей: EST. Manager, EST.Designer, EST.Analyzer. Функционально Larix.EST является даже более универсальным продуктом и позволяет формировать ведомость объемов работ с любой степенью детализации.

Для управления проектами капитального строительства разработан 100-процентный российский продукт Plan-R — современное решение, не только полностью покрывающее функционал зарубежных аналогов, но и предоставляющее более широкие возможности для планирования и сопровождения строительных проектов от портфельного управления до суточного планирования. Директор компании-разработчика «Цифровые практики» Алексей Зяблов объясняет, что благодаря работе в браузерной web-платформе, не требующей установки на компьютеры пользователей, переход со старого ПО на новое занимает минимальное время. У Plan-R интуитивно понятный интерфейс, обучение пользователей занимает от двух часов до трех рабочих дней, в зависимости от сложности решаемых задач. Работать в ПО можно как на серверах, предоставляемых вендором через интернет, так и развернув платформу в локальной сети любого предприятия.

Есть и другие программы. Александр Стариков из Syntaxis приводит пример двух качественных решений, позволяющих выполнять широкий спектр проектировочных задач, — архитектурно-строительный программный комплекс Renga, предназначенный для русскоязычных пользователей. В софт со стартовой загрузки интегрированы различные нормативы оформления рабочей и проектной документации. Программный комплекс поддерживает множество форматов файлов, позволяет организовать одновременное управление проектами с нескольких устройств и решать широкий спектр задач.

Другая заметная разработка — проприетарная система автоматизированного проектирования nanoCAD, созданная командой российской компании «Нанософт». Данный пакет ориентирован на детальную разработку и выпуск рабочей документации.

«Для подсчета объемов, календарных графиков есть отечественные или сербские ана-

Свято место пусто не бывает

Отечественные программные продукты для строительства займут нишу ушедших из России IT-разработчиков

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Владимир ТЕН

Как отметил ранее в интервью «Стройгазете» (№9 от 11 марта) президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) Михаил Викторов, «в условиях нового мирового экономического устройства уход Autodesk — ожидаемый шаг, поэтому для IT-индустрии, ориентированной на стройку, это не стало шоком». Со своей стороны, НОТИМ по просьбе Минстроя России уже составил реестр отечественного ПО, основанный на разработках членов нацобъединения. На данный момент туда включено 134 программных продукта, которые фактически являются аналогами западного софта.

В частности, уже сегодня в качестве главного «заменителя» популярной системы автоматического проектирования AutoCAD семейства Autodesk экспертным и профессиональным сообществом называется продукция холдинга «Нанософт разработка» — давно и успешно работающее в стране решение nanoCAD.

В реестре НОТИМ наглядно представлено и другое российские ПО, разработанное такими известными компаниями, как «Ренга Софтвэа», «БАРС Груп», ГК «Эталон», «Сисофт девелопмент».

Так, программный продукт Renga «совмещает свободное моделирование с объектным представлением строительных элементов, что позволяет продумать архитектурный облик здания, придать ему законченный внешний вид, сделать строение практичным и безопасным, удобным для жизни и работы людей». Renga может заместить (или частично заместить) Archicad, Revit, Allplan, Tekla, VectorWorks Architect, Bentley ProStructures MagiCAD и использоваться как в проектировании, так и в строительстве и эксплуатации.

Такие продукты, как «БАРС.Стройкомплекс», «БАРС.Стройкомплекс - КапСтрой», «БАРС. Стройкомплекс - Контроль и Надзор», — это уже целая информационная система, обеспечивающая перевод в цифровой формат процессов формирования, мониторинга и управления реализацией строительных проектов и объединяющая всех участников процесса строительства в единой информационной среде.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

логи (1С, Bexel manager и др.)», — добавляет заместитель генерального директора компании ASTERUS Константин Ковалев. По мнению эксперта, для альтернативного перехода у бизнеса есть всего год — пока действуют лицензии на импортное ПО, и это не влияет на текущую работоспособность. «В этот срок нужно адаптироваться, — подчеркивает он. — Мы как девелопер готовы, к примеру, взаимодействовать с проектировщиками с отечественным ПО. Будем рады, если кто-то придет с Renga». По словам Константина Ковалева, в ASTERUS еще два года назад при формировании стратегии развития IT-направления компании продумывали «план Б» — не привязывались к единому вендору, использовали российское ПО для ряда задач (например, Vitro CAD для документооборота) и ввели обязательное развертывание решений на внутренних серверах (вместо облачных). Во внутренних требованиях ушли от привязки к передаче в Revit, дали возможность передачи и в IFC.

Цена вопроса

Естественно, стоимость и временной фактор при срочном переходе на любое новое ПО сегодня выходят на первый план. «На рынке есть множество аналогичных программ, с которыми можно работать. В том числе и от разработчиков из Азиатского региона, которые вряд ли уйдут из России. Понятно, что переход на новое ПО потребует, как минимум, временных затрат, чтобы выбрать продукт, обучить сотрудников, перевести на новое оборудование все процессы. На мой взгляд, на это уйдет в среднем 2-3 месяца. Кроме того, это зависит от того, насколько новое ПО будет отличаться от ранее использовавшегося. Например, есть целый ряд программ (в том числе китайских), которые мало отличаются от софта Autodesk не только функционалом, но и интерфейсом. И здесь все произойдет гораздо быстрее», — считает Николай Миловидов из UNK corporate interiors.

«Если говорить про какие-то конкретные сроки, то все, конечно, зависит и от «масштабов» задачи. Например, наше решение «ТИМ-Фактор» в среднем внедряется за 4-6 недель. А если говорить про масштабные внедрения, например, в проектные организации, то срок на внедрение, обучение, изменение бизнес-процессов может занимать 6-12 месяцев», — приводит свой пример Джимшер Челидзе.

Что касается цены отечественного ПО и его установки, то, отмечает эксперт, на рынке цены на программные продукты очень конкурентны. Кроме того, правительством уже объявлены меры по поддержке российской IT-отрасли. На три года компании будут освобождены от уплаты налога на прибыль и от проверок контрольными органами, ожидаются гранты на разработку и развитие IT-продуктов, объявлены программы льготного кредитования проектов внедрения отечественных решений со ставкой в 1%. Все это создает условия для дальнейшего развития рынка отечественного ПО и предпосылки, что стоимость российских решений будет соответствовать ожиданиям и возможностям рынка.

«Цена вопроса сложится из стоимости ПО и обучения (но большинство учебных материалов бесплатные), а также адаптации и доработки ПО под конкретного проектировщика, — продолжает тему Константин Ковалев. — Это относительно небольшие затраты, но в дальнейшем работа с отечественными аналогами будет обходиться дешевле, чем с зарубежными».

«Все зависит от стратегии производителей, — считает директор компании «Жилфонд» Александр Чернокульский. — Кто-то поднимет цены, а кто-то наоборот, постарается захватить освободившуюся часть рынка за счет демпинга». Не исключает он и возможность установки пиратских программ, особенно в регионах, и напоминает, что еще не известно, как изменится сам порядок лицензирования. «Но лучше быть готовыми к любому исходу, заранее выбрать альтернативу и продумать план перехода», — резюмирует эксперт.

В свою очередь, «Сисофт девелопмент» создал продукт «Model Studio CS Генплан», представляющий собой программный комплекс для специалистов отделов изысканий, генеральных планов, а также смежных отделов, разрабатывающих чертежи марки ПОС и ППР. Данное решение может использоваться при проектировании объектов промышленного и гражданского строительства и предназначено для быстрого и удобного создания существующих и проектных поверхностей, размещения на плане зданий и сооружений, объектов благоустройства, а также для выпуска проектной (рабочей) документации. «Model Studio CS Генплан» может заменить собой AutoCAD Civil 3D OpenSite Designer.

Стоит отметить, что «Сисофт девелопмент» представлен в реестре НОТИМ достаточно широко. Тут и продукты, которые призваны значительно расширить возможности платформы AutoCAD/nanoCAD или предназначены для трехмерного проектирования систем охранно-пожарной сигнализации, СОУЭ, СКУД, систем видеонаблюдения и других специальных задач.

Целой линейкой продуктов пополнил реестр НОТИМ и еще один отечественный IT-гигант — «1С». Среди решений компании «1С: Предприятие 8. ERP Управление строительной организацией 2», «1С: Предприятие 8. Смета 3», из названий которых сразу понятно, для чего они предназначены.

МИХАИЛ ВИКТОРОВ, ПРЕЗИДЕНТ НОТИМ, ГЛАВА КОМИССИИ ПО ЦИФРОВИЗАЦИИ СТРОЙОТРАСЛИ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА МИНСТРОЯ РОССИИ:

«Наш реестр будет постоянно дополняться другими аналогами и уникальными отечественными разработками в области софта для строительства. Да, какие-то российские разработки, конечно, менее удобны с точки зрения сервисов, но этот пробел достаточно быстро дорабатывается с учетом увеличения спроса потребителей»

ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ

Строить влегкую

Композитные здания становятся реальностью

Алексей ТОРБА

Два года назад впервые поднялся в небо российский самолет МС-21-300, консоли крыла и центроплан которого изготовлены из углеродного волокна компании «Юматекс» — композитного дивизиона Росатома. Обладающее легким весом, высокой прочностью и хорошими антикоррозионными свойствами углеродное волокно может найти широкое применение не только в авиастроении, но и в строительстве. Тем более, что с пуском в конце ноября прошлого года в ОЭЗ «Алабуга» (Республика Татарстан) завода по производству ПАН-прекурсора — сырья для получения углеродного волокна — российское углеволокно практически полностью вытеснило импортную аналогичную продукцию. Однако, как рассказал на состоявшемся 11 марта совместном совещании Экспертного совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) с представителями Совета федеральной территории «Сириус» заместитель генерального директора, директор по капитальному строительству «Юматекс» Денис Максимов, на российском рынке среди строительных композиционных материалов наибольшей популярностью сегодня пользуются стеклопластики, особенно композитная стеклопластиковая арматура и различные виды профилей, а системы внешнего армирования на основе углепластиков нашли пока применение, в основном, в сфере реконструкции и капремонта. Участники совещания обсудили пути решения проблем, возникающих при внедрении этого перспективного материала в строительной отрасли.

Нормализация норм

По словам Дениса Максимова, до последнего времени основную проблему при внедрении композитов в строительство представляли сложности с изменением нормативной базы. Но с введением в действие постановления правительства РФ от 14 июля 2021 года №1186 «О внесении изменений в Правила разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил» вносить изменения стало проще, и в результате пересмотрено и обновлено уже более 50 стандартов. Правда, на прежнем уровне осталась ситуация с новыми расценками, финансирование внедрения которых, как и раньше, фактически возложено на производителей композитных материалов и изделий. Так, Денис Максимов посетовал, что на шесть расценок, необходимых для того, чтобы внедрить композитные шпунты, «Юматекс» вынужден был потратить 10 млн рублей собственных средств.

О том, что техническое регулирование в применении новых строительных материалов, процессов, оборудования и технологий выдвигается едва ли не на самый передний план, говорил и директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ, ответственный секретарь Технического совета НОСТРОЙ Сергей Хвоинский. Он рассказал о стандартах нацобъединения на процессы выполнения работ, которые представляют собой пошаговую инструкцию. При этом в стандартах НОСТРОЙ в качестве обязательного приложения содержится карта контроля, в которой указаны необходимые контролируемые элементы в соотношении с требованиями стандарта, благодаря чему эти стандарты нужны не только строителям, но и представителям контрольных органов, а также тем, кто осуществляет строительный контроль со стороны технического заказчика и подрядной организации. На сегодняшний день в НОСТРОЙ разработано 164 таких стандарта на процессы выполнения работ. Теперь НОСТРОЙ планирует приложить к своим стандартам еще и технологическую карту, в которой, помимо технологических требований к поэтапному процессу выполнения работ, прописывается продолжительность их выполнения, необходимые трудо- и временные затраты, график производства работ, сметные расчеты и требования к охране труда. Эта технологическая карта будет важна не только для производства, но и для расчета проектно-сметной документации.

Основные предложения НОСТРОЙ по совершенствованию действующей системы технического регулирования связаны с переходом нормирования на параметрический метод и разграничением области применения сводов правил и национальных стандартов. Своды правил НОСТРОЙ предлагает разрабатывать на систему нормативных документов в строительстве, строительную терминологию, общие характеристики объекта капитального строительства, нормы проектирования, организацию строительства и правила производства и приемки выполненных работ. Требования к строительным материалам и изделиям, инженерному оборудованию, оснастке и инвентарю, осуществлению строительного контроля и оценке соответствия целесообразно устанавливать в национальных стандартах.

Подводя итог своего выступления, Сергей Хвоинский отметил, что необходимость применения новых строительных материалов, в том числе композитных, не вызывает сомнения. Но делать это надо осторожно, только после проведения соответствующих исследований и испытаний и убедившись в их эффективности.

АЛЕКСАНДР ТЮНИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «ЮМАТЕКС»:

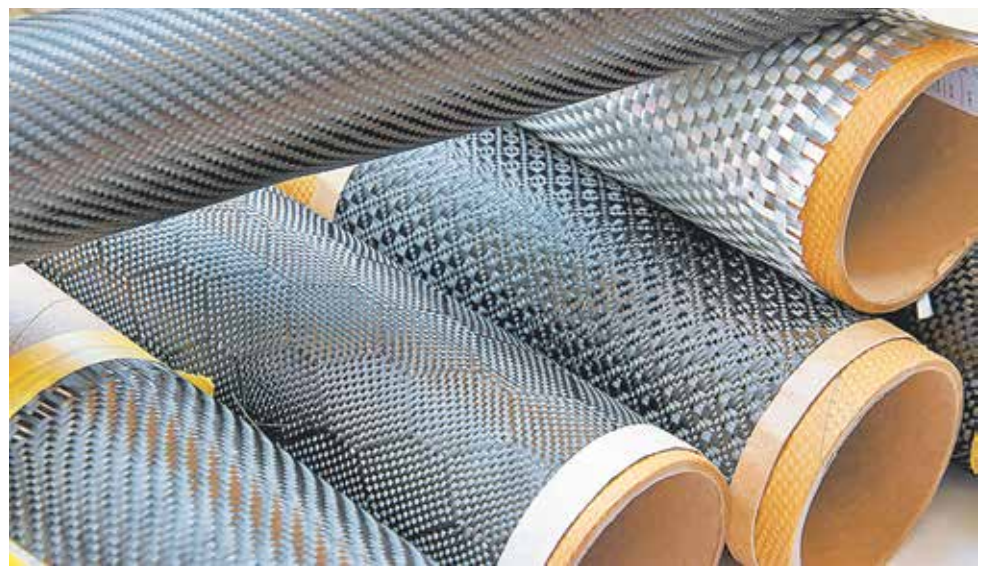
«ПАН-прекурсор определяет 70% качественных и 40% стоимостных характеристик углеволокна. Введение новых мощностей позволит обеспечить потребности российского рынка в углеродном волокне, произведенном из отечественного сырья, и закрепить импортонезависимость России в сфере композитных материалов, а также успешно конкурировать на международных рынках с продукцией, не уступающей по качеству и цене зарубежным аналогам. Еще пять лет назад 80% углеволокна было импортным, сегодня более 90% — российское, производится на заводе в ОЭЗ «Алабуга». На базе отечественного полиакрилонитрила также продолжатся разработки нового поколения углеродного волокна с передовыми характеристиками»

Пресловутый фактор

Если препоны в сфере технического регулирования при внедрении композитных материалов и изделий стало преодолевать легче, то задержки, связанные с низким уровнем информированности проектировщиков о новых композитах и их применении, все еще остаются большой проблемой. Несмотря на то, что информация о них содержится в сводах правил, проектировщики нередко не знают об их существовании и не умеют ими пользоваться. Композитный дивизион Росатома пытается изменить ситуацию к лучшему и ежегодно проводит до 200 технических семинаров с проектными организациями, но задействовать в полной мере человеческий фактор ему еще не удалось.

В этой связи большие надежды Росатом возлагает на начавшееся в конце 2021 года сотрудничество в сфере композитных и аддитивных технологий с расположенным в Имеретинской низменности наукоградом «Сириус», который предназначен для реализации приоритетных государственных задач в наиболее важных направлениях развития страны. Как считает директор Центра урбанистики и дизайна окружающей среды университета «Сириус» Андрей Литвинов, прежде чем проектировщики начнут проектировать из новых материалов, пройдет слишком много времени, потому что, несмотря на наличие нормативной базы, есть еще и психологический аспект. На перестройку их мышления уйдут годы, и «Юматекс» не может так долго ждать, пока они начнут закладывать в проекты производимые им композитные материалы. Поэтому перед «Сириусом» в этом месяце была поставлена задача разработать цифровую модель современного студенческого общежития из композитных мелкосборных материалов, которое можно будет построить за три-четыре месяца. Акцент в нем будет сделан на дизайне, в который будут интегрированы несущие конструкции, что позволит сократить затраты на создание комфортной среды и оптимизирует проект. Немаловажно и то, что здание будет управляться искусственным интеллектом на протяжении всего жизненного цикла. Кроме того, комплект материалов для строительства общежития можно будет доставить в любую точку страны на проектируемом сейчас реактивном самолете повышенной грузоподъемности.

Законодательство федеральной территории «Сириус» максимально сокращает бюрократические процедуры, тем самым позволяя тестировать пилотные проекты в упрощенном формате и давая возможность быстро их реализовывать, чтобы они стали наглядным примером. По мнению Андрея Литвинова, формат образовательных кампусов в нашей стране сейчас очень востребован, и после того, как типовой проект общежития для таких кампусов будет реализован, удастся сформировать большой заказ, под который начнут открываться предприятия по производству композитных строительных материалов.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

По плану — и вдруг…

Проектировщики заговорили о проблемах нормативно-законодательного регламентирования

Александр РУСИНОВ

На федеральном портале проектов нормативных правовых актов для официальной оценки регулирующего воздействия опубликован проект нового федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ». Как отмечается в сводном отчете к документу, появившемуся на regulation.gov.ru, действующий «архитектурный закон» образца 1995 года к настоящему времени устарел и требует обновления. Одними из первых появлению этого законопроекта удивились изыскатели и проектировщики Сибири. В частности, как заявил в ходе февральской окружной конференции саморегулируемых организаций (СРО) — членов Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) директор «Томского проектного объединения» Александр Седиков, для обсуждения экспертному и профессиональному сообществу была представлена не та редакция законопроекта, которую долго и тщательно вырабатывал НОПРИЗ в сотрудничестве с Союзом архитекторов России и Российской академией архитектуры и строительных наук (РААСН).

В свою очередь президент НОПРИЗ Михаил Посохин объяснил появление «свежего варианта» законопроекта нежеланием крупнейших застройщиков признать главенствующую роль архитектора в проектно-строительном процессе. А именно этот постулат является одним из основополагающих в редакции законопроекта, подготовленной НОПРИЗ. «Строительным игрокам федерального масштаба это просто не нужно», — пояснил глава нацобъединения, поэтому они лоббируют вариант законопроекта, отражающий их бизнес-интересы. Михаил Посохин настоятельно рекомендовал сибирякам проявить свою профессиональную позицию и отдать голоса за первый, проработанный и уже одобренный архитектурно-проектным сообществом законопроект. Причем не просто обозначить эту позицию в резолюции своей окружной конференции, а опубликовать ее именно на официальном сайте и принять активное участие в обсуждении и обмене мнениями.

Продолжая разговор о проблемах нормативно-законодательного регулирования, участники мероприятия также напомнили и об озвученных ранее предложениях, касающихся возможного объединения историко-культурной экспертизы и государственной вневедомственной экспертизы проектов. Михаил Посохин разделил высказанный коллегами скепсис по этому поводу и указал, что подобные предложения стали появляться на фоне внедрения новых механизмов комплексного развития территорий (КРТ). «На этом фоне осуществляется попытка отмены охранных зон влияния памятников культуры и архитектуры, — отметил Михаил Посохин. — Да и сам статус памятников во многих случаях хотят поставить под сомнение». Президент НОПРИЗ, согласившись с тем, что порой такие защитные меры являются чрезмерно сильными, «драконовскими», вместе с тем выразил убежденность, что действующая (пока) «гиперзащита» памятников — это в целом все равно лучше, чем открытие зон памятников для новой застройки силами какой-нибудь огромной строительной компании.

Претензии к ним есть и у Александра Седикова: «Крупные застройщики «перекупают» региональные кадры проектировщиков в свои централизованные проектные подразделения, и обратно их вернуть уже невозможно». Помимо «кадрового обескровливания» регионов, эта политика в конечном итоге отрицательно сказывается на творческом потенциале архитекторов, ведь в крупных строительных холдингах им приходится заниматься исключительно «маркетологической» архитектурой, что провоцирует постепенную профессиональную деградацию. Есть ли, на его взгляд, реальные пути у регионов с их маленькими зарплатами отстоять свои кадры, томский саморегулятор не уточнил.

Далее председатель правления СРО «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири» (Омск) Юзеф Мосенкис предложил включить в затраты НОПРИЗ расходы на разработку Свода правил (СП) по определению остаточного ресурса надежности строительных конструкций после проведения ремонтно-восстановительных работ. «Название надо подкорректировать, возможно, с конкретизацией формулировки, например, «надежности строительных конструкций жилых домов первых массовых серий» или как-то еще. Но суть документа останется без изменений», — уточнил Юзеф Мосенкис. «Это очень актуальная задача», — подчеркнул он, с досадой вспомнив, как не смог дать ясный ответ мэру Омска, когда тот осведомился, сколько еще лет простоят отремонтированные типовые пятиэтажки. Речь шла об отдельных домах серии 1-335 с неполным каркасом, реализованный проект капремонта которых был дополнен усилением несущих конструкций.

Вице-президент НОПРИЗ Азарий Лапидус рекомендовал подготовить письменное предложение по этой теме с дальнейшим его рассмотрением на соответствующем профильном комитете НОПРИЗ. «Регламентирующий документ по надежности конструкций уже существует — это ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований». Поэтому можно рассмотреть разработку того документа, о котором вы говорите, в виде приложения к данному стандарту», — предложил Азарий Лапидус.

Разрешения онлайн

Петербуржцы смогут узнавать о строящихся в городе объектах на сайте Госстройнадзора

Светлана СМИРНОВА

Служба государственного строительного надзора и экспертизы (Госстройнадзор) Санкт-Петербурга доработала городской электронный реестр разрешений на строительство (РнС), после чего копии этих документов стали доступны для всех пользователей официального сайта ведомства (gsnspb.ru). Если до этого на портале регионального Госстройнадзора находились лишь данные о факте выдачи РнС, адресе стройки, названии компании-застройщика и ее ИНН, то теперь у жителей Северной столицы появилась возможность просмотреть и скачать полную информацию о будущей стройке.

Увидеть сами РнС и другие документы, на основании которых девелоперы ведут строительные работы, можно в новом разделе «Для граждан». По словам начальника петербургского Госстройнадзора Владимира Болдырева, решение модернизировать реестры выданных разрешений было принято в связи с растущими запросами пользователей сайта. Сайт Госстройнадзора пользуется большой популярностью, за месяц его посещают более 7 тыс. пользователей. «Большинство из них — это граждане, которые рассматривают перспективу покупки недвижимости, а также представители риелторских агентств и подрядных организаций», — уточнил чиновник.

По мнению заместителя председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александра Кононова, тот факт, что горадминистрация выложит на сайт для скачивания копии столь важных документов, сделает действия чиновников более открытыми. «Это и большой шаг навстречу населению, когда все желающие смогут получить исчерпывающую информацию о будущей стройке — о том, каковы будут этажность объекта, его планировка и объем», — добавляет он.

В свою очередь президент Фонда развития городского самоуправления «1870» Кирилл Страхов также отмечает, что повышение открытости власти — движение в правильном направлении, если бы не одно «но». По его словам, главная проблема строительного рынка Северной столицы — разрозненность электронных ресурсов, на которых опубликованы документы петербургских властей. «Большая часть сведений по вопросам градостроительства размещается в региональной геоинформационной системе (РГИС), которую я считаю одной из лучших электронных платформ в стране. Но РнС решено размещать в другом месте — на сайте Госстройнадзора, который ведет отдельный ресурс», — отмечает Кирилл Страхов. Еще одна надзорная служба — Государственная административно-техническая инспекция — создала свою публичную карту, где вывешивает ордера, например, на производство земляных работ и организацию строительных площадок. На четвертом сайте комитет по благоустройству публикует порубочные билеты, выданные строителям… «Разобраться в этом хаосе мало кому под силу, и это создает социальную напряженность. Недавно я был свидетелем борьбы жителей против земляных работ, которые они приняли за незаконное строительство, и лишь после долгих разбирательств выяснилось, что речь идет о посадке деревьев: никто не мог найти концов! Если бы все документы были доступны на одной платформе, в РГИС, таких конфликтов стало бы гораздо меньше», — считает эксперт.

ИНФРАСТРУКТУРА

Милости не просим

Внутренний туризм оживится и прирастет новыми отелями

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Алексей ТОРБА

Крупнейшие мировые гостиничные сети «замораживают» открытие новых отелей в России. Но свято место, как говорится, пусто не бывает. И не факт, что на смену несостоявшимся зарубежным проектам не придут российские. Ведь отпусков пока никто не отменял, и вместо берегов других стран россияне будут чаще посещать отечественные достопримечательности, так что налицо актуальность строительства новых отелей, и на этот раз силами российских компаний.

Этому будут способствовать налоговые преференции для компаний, инвестирующих в создание туристических объектов. Как сообщил заместитель председателя правительства РФ Дмитрий Чернышенко, для инвесторов, которые строят, предоставляют в аренду и управление гостиницы и иные туристические объекты, будет установлена нулевая ставка НДС, действующая пять лет с момента ввода этих объектов в эксплуатацию, в том числе после реконструкции. «В связи со сложившейся ситуацией в ближайшее время прогнозируется значительное превышение спроса на отдых в России над предложением. Новая мера позволит поддержать гостинично-туристическую отрасль и создать условия для ее ускоренного развития. Первые пять лет — самые важные для развития бизнеса, это выход на самоокупаемость и безубыточность, поэтому именно такой период был определен ключевым с точки зрения поддержки. Новая мера обеспечит инвестиции в отрасль, гарантирует завершение инвестиционного цикла и будет способствовать появлению новых объектов для отдыха граждан страны», — сообщил вице-премьер.

Реакция на принятое правительством решение об обнулении НДС для отельеров на пять лет была восторженной. «Это самое долгожданное, прорывное и важное решение для развития отрасли за последние десятилетия, которое мы все очень ждали», — заявила руководитель Ростуризма Зарина Догузова. Такого же мнения придерживается и заместитель министра культуры и туризма Магаданской области Максим Шурхно. Комментируя решение правительства, он сообщил, что в Магадане уже начата реализация проекта по строительству современной гостиницы на улице Приморской, и введение нулевой ставки НДС еще сильнее подстегнет работу по реализации этого проекта. Министр туризма Сахалинской области Артем Лазарев отметил, что на территории региона анонсировано строительство ряда гостиничных комплексов, и дополнительная мера поддержки с учетом постоянно растущего внутреннего туризма в регионе будет служить катализатором появления новых объектов туристической отрасли.

Новую меру поддержки планируется задействовать и на Ставрополье. Об этом шла речь на рабочей встрече губернатора Ставропольского края Владимира Владимирова с генеральным директором группы компаний «Донской причал» Саркисом Гогоряном, в ходе которой обсуждались инвестиционные планы по строительству в Ессентуках двух крупных гостинично-оздоровительных комплексов. Один из них — отель велнес-формата площадью 37,6 тыс. кв. метров — ежегодно будет принимать до 14 тыс. туристов, другой медицинский центр с отелем площадью более 46,8 тыс. «квадратов» — 16,5 тыс. человек. В добавление к мерам федеральной поддержки губернатор пообещал содействовать инвестору в обеспечении участка под строительство необходимой инфраструктурой, в том числе дорогами и энергоресурсами.

Не менее значимым импульсом для строительства гостиниц станет и наделение правительства РФ полномочиями по упрощению разрешительных процедур в строительстве, в том числе по созданию туристических объектов и обеспечивающей инфраструктуры. Упрощенный режим подготовки документации по планировке территорий, градостроительным планам и процедуре ввода объектов в эксплуатацию ускорит выход на строительную площадку, запуск проектов и ввод объектов в эксплуатацию. По словам Дмитрия Чернышенко, оптимизация процесса межведомственного согласования при строительстве и реконструкции туристических объектов с участием частных инвесторов обеспечит более оперативное и гибкое взаимодействие сторон. «Мы сможем сохранить темпы реализации действующих проектов и в среднесрочной перспективе привлечь в отрасль дополнительные инвестиции. Такая поддержка бизнеса ускорит ввод в эксплуатацию гостиниц и инфраструктуры для доступного и комфортного отдыха россиян», — считает вице-премьер.

Справочно

■ Участниками государственной программы «Развитие туризма» до 2030 года стали 17 министерств и ведомств. Ответственным исполнителем этой госпрограммы является Минстрой России, общий объем ее финансового обеспечения до 2024 года составляет 724 млрд рублей.

Елена НИКОЛАЕВА, председатель Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Мосгордумы, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС)

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Внутри и около

Инфраструктурные вопросы для «малоэтажки» требуют срочных ответов

Как решить проблему инженерной и транспортной инфраструктуры для малоэтажного жилищного строительства (МЖС), чтобы было и дешево, и сердито? Как сделать так, чтобы коттеджные поселки были надежно связаны с «большой землей»? От поиска ответов на эти вопросы во многом зависит будущее «малоэтажки». А ведь чтобы раз и навсегда «закрыть» в сегменте инфраструктурную тему, достаточно сделать сети и дороги инвестиционно привлекательными. Приток капитала в данную отрасль нужно стимулировать, например, путем создания и развития «малого государственно-частного партнерства» (ГЧП) — небольших, локальных инфраструктурных проектов, реализуемых на муниципальном уровне, максимум на уровне субъектов РФ.

Думаю, что можно назвать основные черты таких проектов:

- относительно небольшой масштаб, как территориальный (от 50 гектаров осваиваемой территории категории Greenfield («чистое поле» для деятельности)), так и финансовый (до 0,5-1 млрд рублей вложений);
- объектами будут являться подъездные и внутренние дороги, территориальные сети и сооружения водоснабжения и канализации, социальные объекты, предусмотренные в проекте планировки данной территории, прежде всего объекты здравоохранения и образования;
- достаточно долгие сроки окупаемости порождают, соответственно, необходимость либо субсидирования, либо иного стимулирующего механизма, позволяющего ускорить возврат инвестиций;
- предоставление инвестору гарантированной доходности, в том числе путем субсидирования тарифов либо эксплуатационных выплат, в случае если пользование созданным объектом, например, дорогами, объектами здравоохранения и т.д., осуществляется жителями бесплатно.

Конечно, для того, чтобы данные проекты запустились, необходимо на законодательном уровне принципиально урегулировать систему взимания коммунальных платежей в организованных проектах МЖС, поскольку структура затрат по их содержанию качественно отличается от многоквартирных домов, урегулировать вопросы собственности на общие территории, прежде всего используя механизм передачи их муниципалитетам, урегулировать связанные с этим вопросы налогообложения.

Как мы видим, вопрос развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в целом и МЖС в частности — действительно многогранный и требует тесной совместной работы законодателя, органов исполнительной власти (как федеральных, так и региональных) и, безусловно, представителей бизнеса и конечного потребителя. Его невозможно решать частями. При грамотном структурированном подходе открываются перспективы развития порядка десяти базовых и еще большего количества сопутствующих индустрий (включая девелопмент, управление и эксплуатацию, домостроение, инфраструктурные проекты, энергосберегающие и экотехнологии, дизайн, образование, досуговые сферы и так далее). При последовательном выстраивании экосистемы, основанной на экономической и социальной составляющих, мы имеем все возможности получить как действительно взрывной рост рынка ИЖС, так и максимальный синергетический эффект для всех участников процесса.

Что же касается транспортной доступности объектов «малоэтажки», ответ содержится в пункте 3 Постановления Конституционного суда (КС) РФ №55 от 28 декабря 2021 года, где сказано, что обеспечение реализации гражданами, проживающими в этих домах, конституционного права на жилище — условия для осуществления которого обязаны создавать органы государственной власти и местного самоуправления (части 1 и 2 статьи 40 Конституции РФ) — предполагает, помимо прочего, создание и надлежащую эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры, предназначенной для обслуживания как самих домов, так и выделенных под их строительство земельных участков. Создание комфортной среды для проживания в жилых домах, расположенных в населенных пунктах, исторически относилось и сегодня относится к компетенции органов местного самоуправления (пункт 3.1. того же Постановления КС РФ). Однако по факту всеми этими вопросами занимается девелопер, естественно, с соответствующим отнесением этих расходов на цены квадратного метра жилья в поселке либо путем дополнительных взносов со стороны приобретателей жилья.

Поэтому и необходимы новые, объединяющие эти положения формы. Как я уже сказала, такой формой достижения баланса государственного и частного интереса может стать «малое ГЧП». Необходимо также скорейшим образом решать вопросы законодательного регулирования эксплуатации жилья, в том числе и ранее созданного, а не только вновь создаваемых поселков.

20 марта — День работников ЖКХ

«Главное — это люди»

с.1

«СГ»: В России в течение многих лет ежегодно капитально ремонтируются десятки тысяч МКД. Но данные Счетной палаты свидетельствуют, что доля многоквартирного жилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, не снижается. Какие решения помогут переломить ситуацию? Нуждается ли система организации капремонта в МКД в существенных уточнениях?

Сергей Степашин: В Общественном совете при Минстрое России есть Рабочая группа, которая целенаправленно занимается специальными счетами и капитальным ремонтом. По итогам ее работы мы предлагаем — и правительство это поддерживает — ввести обязательный технический учет жилищного фонда и его обязательное техническое обследование до того, как проводить капитальный ремонт. У нас в стране состояние жилищного фонда очень разное, и проводя это техническое обследование, мы выявим, во-первых, в каких домах требуется срочный ремонт. Даже если время по графику не пришло, ремонт позволит привести этот жилой фонд в надлежащее состояние и остановит дальнейшее разрушение. Во-вторых, благодаря этому же техническому обследованию мы сможем выявить дома, которые ремонтировать бесполезно: они намного лучше не станут ни при каком ремонте, и рано или поздно придут к выбыванию, а, возможно, некоторые из них надо будет сразу признать аварийными. Нельзя же людям жить в аварийном фонде! При таком подходе мы сможем более активно формировать проекты комплексного развития территорий (КРТ), строить новое жилье, а не тратить деньги людей на поддержание фактически «развалин». Эта законодательная инициатива сейчас разрабатывается и находится уже в высокой степени готовности. Важным направлением по повышению эффективности региональных систем капитального ремонта должно стать решение вопроса с капремонтом многоквартирных домов, которые являются объектами культурного наследия. Наша Комиссия по сохранению памятников также формирует предложения, которые мы направляем в Минстрой.

«СГ»: В рамках своей профессиональной деятельности вы всегда уделяли большое внимание вопросам повышения энергоэффективности. Как нарастить долю энергоэффективных новостроек? Нужно ли разработать и внедрить преференции для подрядчиков, которые строят энергоэффективное жилье?

С.С.: В последнее время, в том числе на заседаниях коллегии министерства, заседаниях ОС, мы много говорим о проблеме энергосбережения и энергоэффективности в строительстве и ЖКХ. Казалось бы, в сегодняшних условиях не до энергоэффективности. Однако актуальность этой проблемы обусловлена необходимостью решения экологических проблем, включая вопросы глобального потепления, снижения выбросов углекислого газа, повышения конкурентоспособности российской экономики. Развал российской экономики, значительное снижение ее конкурентоспособности являются сегодня основной целью масштабных антироссийских санкций, а этого ни в коем случае нельзя допустить.

Поэтому энергоэффективность — очень актуальная тема, на которой я продолжаю делать акцент. Доля «вклада» предприятий ресурсоснабжения в формирование углеродного следа, по оценкам экспертов, составляет 25%, а зданий и многоквартирных домов — 6,5%. Мы должны относиться к ресурсам экономно. Я имею ввиду не только энергоресурсы, но и финансовые ресурсы людей, живущих в домах, — они не должны платить за то, что дом «греет улицу», тем более, что сокращение платежей в энергоэффективном доме для граждан может составить 30-60%. И это тоже вопрос локализации негативных последствий западных санкций в отношении нашего населения.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Многие регионы это понимают, охотно работают в этом направлении с Фондом содействия реформированию ЖКХ. Со своей стороны, Фонд проводит системную политику повышения энергоэффективности в рамках реализации программ переселения. Если на конец 2017 года с участием средств Фонда ЖКХ было построено 155 энергоэффективных домов в 37 регионах, то сейчас их общее количество составляет 696 многоквартирных домов в 67 субъектах РФ. Но это, конечно, пока «капля в море».

Для повышения энергоэффективности в строительстве и ЖКХ необходимы новые подходы, направленные на улучшение показателей энергетической эффективности строящихся домов (особенно по проектам с использованием бюджетных средств), создание для этого необходимых условий на законодательном уровне, в том числе по формированию дополнительных стимулов. И это не только налоговые льготы для застройщиков, но и льготные цены на техприсоединение. Льготы могут быть и для граждан. Например, льготная ипотека на жилье в энергоэффективном доме, ведь квартиры в нем немного дороже на этапе покупки.

Но вообще, повышение энергоэффективности и снижение углеродного следа — в первую очередь государственная задача. Поэтому меры должны быть все-таки государственные. С одной стороны, государство должно устанавливать классы энергоэффективности и технические требования, указывающие, ниже какого класса строить нельзя. С другой стороны, стимулировать застройщика и население. Решая задачу в комплексе, мы придем к энергоэффективному строительству.

«СГ»: В ближайшие годы планировалось инвестировать существенные средства в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры. Но выделенного финансирования все равно не хватит, чтобы кардинально улучшить ситуацию в малых городах и поселках. Как решать эти проблемы в тех населенных пунктах, куда бизнес идет неохотно и где местные коммунальные и энергетические компании не имеют необходимых инвестиционных ресурсов?

С.С.: Трудно переоценить роль коммунальной инфраструктуры в обеспечении безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Я уже приводил цифры, что на сегодняшний день износ коммунальных объектов в большинстве регионов превысил 60%, а финансовое состояние предприятий и организаций отраслей коммунальной инфраструктуры находится в сложном положении. Но правительство сделало огромный шаг для решения этой проблемы. Деньги, которые предусмотрены на реформирование ЖКХ по госпрограммам, регионам дают на 25 лет под 3% годовых. И это может быть 80% суммы проекта. Если в регионе нет оставшихся 20%, то он может пойти через бюджетные кредиты, часть денег взять у Фонда ЖКХ. Государство уже выделило 150 млрд рублей, предусмотрело бюджетные кредиты на 500 млрд. Нужны проекты, освоение средств, это позволит модернизировать большое количество объектов коммунальной инфраструктуры. И для малых, и для больших городов есть проекты, чья эффективность уже подтверждена. Например, в малых городах рациональна децентрализация теплоснабжения, можно развивать маленькие квартальные котельные — это очень хорошо работает и экономически эффективно.

«СГ»: В зоне особого внимания всегда находятся вопросы социальной поддержки населения. Сегодня, в частности, обсуждается предложение об отмене платы за ЖКХ для многодетных семей. Поддерживаете ли вы эту инициативу? О каких еще мерах поддержки людей стоит подумать?

С.С.: Главное в любой стране — это люди. Поэтому меры поддержки тем, кто нуждается, должны быть максимальными. Мы в Общественном совете всегда выступали за адресную помощь.

«СГ»: В настоящее время правительством предпринимаются оперативные меры по минимизации воздействия санкций на экономику. Какую помощь прежде всего следует оказать сфере ЖКХ?

С.С.: 14 марта глава государства подписал закон по поддержке строительства и ЖКХ. В нем есть нужные меры для отрасли — изменится порядок начисления пени за просрочку платы на услуги отрасли, начисления взыскания и неустоек юридическим лицам. Речь здесь идет о газоснабжении, об электроэнергетике, о теплоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, об обращении с твердыми коммунальными отходами. Для самой отрасли ситуация очень сильно изменилась в плане стоимости денег и доступности оборудования и комплектующих к нему. Эту тему мы несколько дней назад рассматривали на Комиссии по ЖКХ. Заключены договоры на поставку оборудования, есть утвержденные инвестиционные программы. Неисполнение по ним грозит штрафом. Сейчас эксперты комиссии предлагают дать возможность заменить параметры по программам, на время отменить штрафы. Кроме того, у всех компаний-поставщиков ресурсов есть кредиты на операционную деятельность, ведь люди платят за поставленную услугу, а чтобы ее поставить, нужно закупить топливо или другой ресурс. Появляется двух-трехмесячный кассовый разрыв, который компании закладывали в тариф по старым кредитным ставкам. Думаю, было бы справедливо компенсировать эту разницу в цене денег со стороны государства. Наши предложения мы направим в министерство. Также сейчас ОС проведет мониторинг поставщиков комплектующих и оборудования для отрасли, способных заменить ушедшие с рынка компании.

Дорогие друзья!

От всей души хочу вас поздравить с нашим общим праздником — с Днем работников ЖКХ!

Время у нас сегодня сложное, ответственное — мы входим в новый этап строительства нашей страны с учетом сложившейся ситуации, беспрецедентных санкций. Это непросто, но это стимул для развития!

Жилищно-коммунальное хозяйство — отрасль, которая касается каждого человека, его благополучия, возможности жить в комфортных условиях — таких, чтобы каждый российский гражданин, приходя домой, чувствовал себя спокойно и уютно. Обеспечить эту возможность и призваны работники ЖКХ — профессионалы, настоящие подвижники своего дела, берущие на себя решение сложнейших проблем.

Перед сферой ЖКХ стоит много серьезных задач, относящихся к работе управляющих компаний, управлению домовым хозяйством, капитальному ремонту. На повестке дня также создание энергоэффективных предприятий коммунальной сферы, обновление коммунальной инфраструктуры, перевод всей системы управления ЖКХ на новый цифровой уровень. В этой связи мы в Общественном совете прилагаем усилия по популяризации профессий в области ЖКХ, нам нужен сильный и хорошо подготовленный кадровый состав, ориентированный на современные подходы в работе.

Спасибо всем сотрудникам отрасли за их труд! От всей души поздравляю с праздником! Желаю добра, здоровья и мирного неба!

Сергей СТЕПАШИН,
председатель Общественного совета при Минстрое России

ДОЛЬЩИКИ

Без «сюрпризов» не обходится

Анастасия Пятова о рисках появления обманутых дольщиков в столице, способах решения проблемы и цене вопроса

Антон МАСТРЕНКОВ

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

В рейтинге регионов по объемам ввода жилья Москва ежегодно занимает достойное место среди лидеров. За прошлый год, несмотря на пандемию, столичные инвесторы ввели в эксплуатацию 5,9 млн квадратных метров жилья. Сегодня, в новых реалиях, перед городом стоит задача не снижать набранные темпы по объемам жилищного строительства. В обеспечении прав дольщиков власти Москвы также сделали настоящий рывок. Об этом, а также о перспективах достройки проблемных домов и сложностях общения с дольщиками «Стройгазете» рассказала председатель столичного Комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) Анастасия ПЯТОВА.

«СГ»: Анастасия Николаевна, сколько проблемных объектов и пострадавших граждан осталось в столице?

Анастасия Пятова: Еще несколько лет назад в Москве было 34 проблемных жилых комплекса (ЖК), а сегодня их 27. Особенно результативным стал прошлый год — было введено в эксплуатацию 53 дома в разных недостроенных ЖК. Таким образом были решены проблемы более чем 5 тыс. пострадавших граждан.

Каждый введенный объект, каждый достроенный дом — это настоящая победа, результат длительной системной работы юристов, экономистов и строителей. Нет ни одного адреса, который бы не требовал индивидуального подхода и «творческого» решения. Например, мы вносили изменения в законодательство, создавали московский Фонд обманутых дольщиков. В дальнейшем мы столкнулись с необходимостью организации судебной работы, потому что забрать проблемный объект оказалось не так уж и просто. Как только начинаешь работать по объекту, появляется куча кредиторов, которые хотят получить побольше выплат или компенсаций. Каждый раз мы сталкиваемся с сильным сопротивлением, а иногда и с откровенным вымогательством.

Сегодня мы все оказались в новых политических и экономических реалиях, затрагивающих все сферы, в том числе строительную. Что касается проблемных объектов, по каждому из них работа ведется в плановом режиме, финансирование по ним есть, плюс у нас в основном заложены отечественные материалы и оборудование для достройки.

«СГ»: Сколько долгостроев планируется сдать в этом году?

> **«При передаче ЖК «Царицыно» нам выгрузили пять КамАЗов документов — просто бумаг, даже не в коробках. И со всем этим специалисты Москомстройинвеста разбирались вручную»**

А.П.: В этом году мы планируем завершить работы в ЖК «Царицыно», «Ваниль», Sky House на Мытной и ряде других.

При этом с точностью до месяца назвать сроки достройки того или иного объекта проблематично. Во-первых, сказываются общероссийские и даже мировые процессы в жизни в целом и в экономике, например, цены на материалы, замена иностранных стройматериалов на отечественные, дефицит рабочей силы и многое другое. Так, в конце прошлого года возникла проблема при строительстве трех корпусов «Царицыно» из-за отсутствия металлических окон. В ходе ее разрешения мы прошли по всей цепочке — от подрядчика строительства до производителя окон — и урегулировали вопрос.

Во-вторых, мы часто сталкиваемся с необходимостью вносить изменения в проектную документацию. В том же ЖК «Царицыно» при проверке уже почти готового объекта выяснилось, что на одном из этажей предыдущий застройщик залил перекрытия бетоном неподходящей марки и не положил арматуру. В результате усиление конструкций, пересмотр результатов экспертизы, а это — время. Приходится переносить сроки ввода.

«СГ»: Как дольщики реагируют на перенос сроков достройки объектов?

А.П.: Надо сказать, что основная масса граждан все-таки адекватно на это реагирует. Например, недавно мы собирали дольщиков жилого комплекса в Марушкино и показали все недоработки — бутылки вместо утеплителя, отсутствующие конструктивные узлы и несоответствующие материалы. После этого, решая, будем сдавать как есть и гадать, когда все это рухнет, или исправлять, но отложить ввод в эксплуатацию, все согласились подождать.

«СГ»: С какими еще сложностями Москомстройинвест сталкивается при решении вопросов пострадавших граждан?

А.П.: Расскажу, в каком виде нам был передан ЖК «Царицыно» — выгрузили пять КамАЗов документов — просто бумаг, даже не в коробках. И наши специалисты вручную разбирались с каждым документом, восстанавливая проектную документацию, историю работ на объекте и юридические коллизии.

Иногда даже встречаются несоответствия построенных объектов нормативам, как было, например, с ЖК «Воскресенское» и ЖК «Малыгина,12».

Безусловно, мы стараемся придерживаться утвержденных «дорожных карт», но нет гарантий, что завтра не появится новый «сюрприз».

«СГ»: Решение проблем обманутых дольщиков обходится недешево. Сколько всего денег потратит на это город?

А.П.: Если сложить все затраты Москвы на достройку объектов, то получится около 72 млрд рублей. При этом, подчеркну, комитет отсудил у кредиторов помещения общей площадью порядка 190 тыс. кв. метров, сэкономив таким образом до 49 млрд рублей бюджетных денег. Судебная работа будет продолжена, поскольку желающих забрать свой кусочек и заработать на проблемных объектах очень много.

«СГ»: Известно, что правительство Москвы не выплачивает пострадавшим дольщикам компенсации, а обязательно достраивает дома, обеспечивая людей жильем. Почему вы заняли столь принципиальную позицию в этом вопросе?

А.П.: Для столицы достройка жилья — единственное верное решение. Такой способ решения проблемы рассматривался как единственный еще на этапе создания московского Фонда защиты прав дольщиков.

Я убеждена, выплата компенсаций — это не то, чего ждут обманутые дольщики. Дело в том, что основная часть столичных проблемных объектов сосредоточена на присоединенных территориях, и договоры долевого участия по ним были заключены еще 10-15 лет назад, до вхождения в состав Москвы. Стоимость квадратного метра по этим проектам тогда составляла 30 тыс. рублей. Если выплачивать компенсации по этим ценам, люди не смогут купить жилье, а если индексировать их затраты, то проще достроить. Такой подход и дольщикам, и городу более выгоден.

К тому же после выплаты компенсаций останется проблемный объект, с которым городу придется что-то делать. Возможные снос и последующее использование площадки или достройка потребуют вложений — у города нет таких задач.

«СГ»: Когда в целом будут решены проблемы московских дольщиков?

А.П.: Перед Москомстройинвестом поставлена задача — решить проблемы пострадавших дольщиков до конца 2023 года. Конечно, трудностей и сложностей много, но главное — мы выстроили механизм, понимаем, как и что нужно делать, чтобы восстановить права граждан.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Новому стройсоюзу быть!

Марко Йованович о необходимости отраслевых интеграционных процессов России и Сербии

Ксения ПАВЛОВА

В последний месяц стройотрасль оказалась перед лицом новой реальности. Но главное — стройка не останавливается, чему способствуют и предпринимаемые государством меры поддержки. Какая еще помощь нужна сейчас строительным и подрядным организациям, и что они должны делать сами, чтобы объекты возводились по графику и не снижалось качество работ? Об этом «Стройгазета» поговорила с председателем наблюдательного совета международной компании «Мин Строй Холдинг» Марко ЙОВАНОВИЧЕМ.

«СГ»: Марко, ваш коллектив — это команда опытных специалистов из разных стран. Как реагируете на происходящее? С какими основными сложностями в ближайшее время может столкнуться ваша компания, российский стройкомплекс в целом?

Марко Йованович: У нас на днях прошло заседание совета директоров компании, где мы приняли решение, что продолжим работать в России и будем помогать стране и ее строительной отрасли в меру своих сил и возможностей. Так называемых антироссийских санкций мы не боимся и полностью поддерживаем курс, который проводит правительство РФ и президент страны Владимир Путин.

Говоря о проблемах, с которыми предстоит всем нам скоро столкнуться, прежде всего это дефицит стройматериалов. Именно поэтому мы придерживаемся позиции, что сейчас нужно активно работать на импортозамещение. Это очень важно для всех отраслей народного хозяйства, особенно для стратегически важных секторов, необходимых для нормального функционирования государства. При реализации своих проектов мы будем ориентироваться на те строительные ресурсы, которые выпускаются на территории РФ. Также мы планируем связаться с нашими партнерами из Сербии, занимающимися производством стройматериалов и оборудования, и открыть в России их представительства. В первую очередь это экологически чистые материалы — лакокрасочные покрытия, изделия деревообработки, керамика и мрамор. Есть у сербов разработки и по новому материалу, заменяющему бетон.

Вторая угроза для отрасли — это рост цен на стройматериалы. Я считаю, что один из ключевых факторов поддержки рынка — контроль за ценами на стройматериалы и импортозамещение в этой сфере. Стройматериалы в среднем подорожали на 40-50%, при том, что оснований для этого нет. Также, по моему мнению, абсолютно необоснованно подорожала продукция лесопромышленного производства.

«СГ»: Возможны ли сегодня поставки сербских строительных материалов?

М.Й.: Да, если рассматривать альтернативное авиасообщение и возможности морских путей через нейтральные воды.

Справочно

■ «Мин Строй Холдинг» — многофункциональная строительная компания, основанная в 2012 году. Осуществляет весь комплекс строительно-монтажных, реставрационных и отделочных работ. Имеет собственные производственные цеха, выполняющие работы с профилем ПВХ, работы по металлообработке, производству алюминиевых конструкций, выпуску элементов интерьера из дерева, пластика и искусственного камня. Занимается монтажом и запуском в эксплуатацию лифтов и подъемников. В подрядном портфеле компании — 22 реализованных проекта в РФ.

«СГ»: Какой поддержки вы ожидаете от российских властей? Что сейчас особенно помогло бы малым и средним предприятиям (МСП)?

М.Й.: В первую очередь мы хотели бы справедливого участия представителей строительных МСП в тендерах и госзакупках — они должны стать более доступными для всех компаний независимо от их размеров. Пока существуют определенные бюрократические сложности, не дающие им возможности участвовать в торгах и конкурсных процедурах.

Что касается мер поддержки, озвученных недавно премьер-министром России Михаилом Мишустиным, то, конечно, они хорошие и правильные, однако я считаю, что пока все же относятся скорее к определенному кругу крупных застройщиков. Но ведь и они не смогут существовать без «малышей» и «середняков». Также хотелось бы более доступных кредитов для развития бизнеса в определенных инвестиционных проектах для средних, малых и даже микропредприятий.

Что касается повышения цен на стройматериалы, мы ожидаем, что ФАС и профильные ведомства возьмут под особый контроль поставщиков металлопроката — есть факты установления монопольно высоких цен.

«СГ»: Чем, на ваш взгляд, в этой ситуации могут помочь профессиональные сообщества? К примеру, по инициативе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в качестве одной из антикризисных мер сейчас рассматривается использование свободных средств компенсационных фондов строительных СРО для займов своим членам…

М.Й.: Эта мера способна помочь, но при условии равноправия, чтобы все участники могли получать эти средства, чтобы не было привилегированных и «всех остальных». Если эта мера будет правильно организована, то она, уверен, даст определенный положительный результат.

Также мы ожидаем экспертной поддержки работ по исследованию новых строительных материалов, технологий. Очень важно сейчас собрать хороших айтишников и сделать аналог AutoCAD, чтобы российские строители не зависели от западного программного обеспечения. И в России, и в Сербии есть IT-специалисты, которые могут предложить такой продукт, и я думаю, что даже в самом ближайшем будущем.

«СГ»: Если говорить об импортозамещении стройтехники, как тут быть?

М.Й.: Нам надо ориентироваться на новые рынки. На данный момент Китай является главным производителем аналогов строительной техники, подъемников, башенных кранов, но пока эта техника не соответствует нужным стандартам, отстает по качеству от европейской и дороже в эксплуатации и ТО. Думаю, в этом направлении также нужно работать, опять же собрать лучших специалистов и создать российскую технику, которая будет конкурентоспособна.

«СГ»: У самого «Мин Строй Холдинга» какие краткосрочные и среднесрочные планы?

М.Й.: Наша компания занимается строительством и проектированием зданий и сооружений любой сложности. Объекты, на которых мы работали, — это жилые комплексы Vitality, «Серебряный фонтан», «Счастье на Ломоносовском», Redside и др. Мы реализовали ряд проектов в инновационном центре «Сколково», принимали участие в возведении стадиона «ВЭБ Арена», привлекались к работам в аэропорту Домодедово.

Сейчас мы проектируем автодороги, метрополитен. Планируем начать собственный инвестиционный проект на Страстном бульваре, 11; сейчас ищем соинвестора. Проект интересный: реставрация усадьбы и строительство апартаментов с применением самых современных решений — с автоматизированным подземным паркингом, системами «умного» дома. Проект небольшой — пять этажей и сад на крыше.

В январе-феврале мы также участвовали в различных тендерах и пока ждем результатов. Сейчас активно решаем кадровый вопрос, приглашаем на хороших условиях студентов, учащихся архитектурно-строительных колледжей, у которых есть возможность работать с нашими мастерами, получать опыт и одновременно стипендию и зарплату. Мы считаем, что это правильный подход, и получаем в результате хороших специалистов. Кроме того, это граждане РФ, которые останутся здесь.

«СГ»: А много ли у вас специалистов из других стран?

М.Й.: У нас работают каменщики из Белоруссии, Узбекистана, Киргизии, Казахстана. Мы также сотрудничаем с архитектурно-проектными бюро и ландшафтными дизайнерами Сербии, Италии, Греции.

«СГ»: Если иностранные рабочие уедут, как быстро вы их сможете заменить?

М.Й.: У нас всегда открыты вакансии, мы можем предложить работу россиянам, но пока отклик не слишком высок. Это каменщики, маляры, отделочники, сварщики. Мы постоянно придумываем механизмы мотивации. Будем продолжать работать с профильными образовательными учреждениями. И мы очень рассчитываем на персонал, который может пройти у нас практику.

«СГ»: Привлекаете ли вы специалистов из Сербии?

М.Й.: Да, привлекаем, но тут есть определенные сложности с миграционным законодательством и бюрократией. Оформление таких специалистов — очень длительный и трудоемкий процесс, если же он упростится, это тоже поможет и нам, и российской стройотрасли в целом. В конце прошлого столетия очень много сербских, югославских специалистов здесь работали и показывали очень высокий профессионализм. К сожалению, сейчас ситуация изменилась, но я думаю, что в будущем необходимы интеграционные процессы наших славянских народов, и административные препоны надо убирать и давать возможности как россиянам работать в Сербии, так и сербским гражданам трудиться на территории РФ. Я верю, что в ближайшем будущем у нас будет союз братских славянских народов.

Издается с апреля 1924
ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021
Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

БИЗНЕС

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Как посмотреть

Петербургские девелоперы о текущей ситуации — кризис или новые возможности?

Светлана СМИРНОВА

События последних недель заставили понервничать всех участников строительного рынка северо-запада России. Сразу два известных иностранных девелопера — финский концерн YIT и шведская компания Bonava — оперативно «свернули» свою деятельность в стране. По разным оценкам, на двоих у них в стадии возведения только в Санкт-Петербурге сейчас находятся почти 2000 квартир. Однако даже эти стройки не встали на паузу; работы в уже начатых проектах идут в штатном режиме. А некоторые отечественные застройщики уже заявили о том, что видят в сложившейся ситуации возможности для будущего роста.

Затянувшееся прощание

Первыми о том, что они больше не будут инвестировать в земельные участки и строить новое жилье на территории РФ, на своем официальном сайте сообщили представители YIT. По словам президента концерна Маркку Мойланена, этот шаг вызван резкими изменениями геополитической ситуации, с которыми финский бизнес столкнулся в России. При этом, как подчеркнули «Стройгазете» в пресс-службе YIT, «уже начатые нами проекты в российских городах реализуются в соответствии с графиком». По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), на сегодняшний день у YIT в стадии строительства в России находится 272,5 тыс. квадратных метров жилья, из них 84,6 тыс. — на территории Северной столицы.

Также стоит отметить, что о планах уйти с российского рынка финский девелопер предупреждал еще в ноябре 2021 года, когда руководство YIT сделало заявление о том, что рассматривает возможность продажи своего бизнеса, сделав приоритетом работу на рынках Финляндии, Польши, Чехии и Словакии. Поэтому уход финнов не стал большой неожиданностью — в отличие от шведской Bonava, которая как раз строила дальнейшие планы по расширению своего присутствия в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. По информации ЕРЗ, у Bonava в регионе в стадии строительства находится сейчас 81,2 тыс. «квадратов».

Решение об уходе было принято компанией в связи с возникшей неопределенностью. «Bonava не видит долгосрочных условий для ведения жилищного строительства в Санкт-Петербурге, поэтому в ближайшее время сформирует план действий для того, чтобы ответственно завершить текущее производство», — отмечается в официальном обращении девелопера. Комментируя этот шаг, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная сообщила «СГ», что для того, чтобы выжить, девелоперу надо продолжать работать. «Для нас как европейской компании очень важно уточнить и скорректировать положения указа №81, фактически заблокировавшего в России деятельность девелоперских компаний, контролируемых иностранным капиталом. Причем не только деятельность европейских девелоперов, но и ряда крупных российских компаний с составом бенефициаров, базирующихся, например, на Кипре», — отметила она. По словам Марии Черной, трудности заключаются еще и в том, что все ключевые процессы девелоперу теперь предписано согласовывать с правительственной комиссией, регламент и порядок работы которой пока не понятен. «В течение первой недели марта компаниям с иностранным участием и управлением были недоступны средства проектного финансирования. Это создало большое напряжение на строительных площадках — задержки оплат и отказы в поставках. Сейчас мы вынуждены тратить большие ресурсы на восстановление рабочих процессов и настроения сотрудников. Кроме того, до сих пор без одобрения комиссии застройщики не могут вести продажи квартир и их регистрацию, покупку или продажу активов компании в России. До отмены ограничений, введенных указом, наши клиенты могут испытывать вполне обоснованное беспокойство относительно получения ключей от своих квартир», — пояснила она. Таким образом, уход компании может затянуться.

По мнению генерального директора СРО «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, несмотря на то, что объемы строительства обоих девелоперов на петербургском рынке были небольшими, их уход может иметь негативные имиджевые последствия для строительной отрасли. «Во времена, когда есть угрозы, связанные с ликвидностью российского банковского сектора, наличие таких компаний на нашем рынке было бы определенным флагом. Символом того, что мы живы и работаем», — утверждает он. С этим мнением соглашается и президент «ЛенОблСоюзСтроя» Руслан Юсупов, считающий, что иностранные застройщики и производители стройматериалов привносили в отрасль свой опыт из тех проектов, что реализовывали на Западе, а российские строительные компании перенимали их интересные решения и практики.

Удержать равновесие

Однако шок от ухода международных строительных брендов быстро прошел. Отечественные застройщики заявили, что готовы занять их место и побороться за внимание покупателей. Так, многие девелоперы уже объявили, что не дадут строительному рынку выйти из равновесия, а потому замораживают цены на строящуюся недвижимость в своих проектах. Как сообщил директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ян Фельдман, в его компании не меняют планов по строительству уже начатых проектов в Санкт-Петербурге и Ленобласти. «Мы зафиксировали цены в своих проектах до 1 апреля 2022 года включительно. Клиенты, заключившие договор бронирования до этой даты, гарантированно фиксируют цену своей будущей недвижимости. В продаже находится почти 2000 квартир. «Заморозка» цен позволит людям без спешки, без лишних эмоций, с правильной оценкой своих возможностей принять решение о покупке жилья. Это очень важно в условиях нестабильной макроэкономической ситуации», — отметил он.

О том, что они продолжают работать в штатном режиме и не отказываются от обязательств перед покупателями, заявили и в ГК «ПСК», и в RBI. Последняя даже вновь открыла продажи пула квартир в жилом комплексе Ultra City, которые были частично приостановлены в конце февраля. Застройщик принял решение не корректировать цены на эти помещения, оставив их на прежнем уровне.

Не собираются закрывать продажи и в компании «Полис Групп», но предупреждают, что стратегии у застройщиков сейчас могут быть разные в зависимости от степени проработки проекта. «Если проект готов, определены основные финансовые показатели, то проект можно выводить осторожно, — поясняет директор по маркетингу «Полис Групп» Ольга Ульянова. — Если проект еще находится на стадии обсуждения с банками, то велика вероятность, что банки сейчас возьмут паузу для того, чтобы согласовать финансовую модель».

Кризис — время развития

Как заметил руководитель Национального объединения застройщиков Леонид Казинец, людям нужны квартиры, качественные офисы, торговые центры, и это не имеет никакого отношения к действиям регуляторов. Он не видит причин и волноваться по поводу дефицита стройматериалов: все необходимые материалы для строительства бюджетного жилья практически полностью производятся у нас в стране — за небольшим исключением специального оборудования, но его легко закупить в Юго-Восточной Азии. Кроме того, на территории Ленинградской области, являющейся одним из центров строительной индустрии, есть что предложить девелоперам. В Подпорожском районе продолжает работать лесопильное производство «Мется Свирь», выпускающее пиломатериалы, обработанную древесину. По данным «СПАРК», его оборот в 2020 году — 4,2 млрд рублей. В Выборге на заводе «Роквул-Север» выпускают тепло- и звукоизоляцию и огневую защиту из каменной ваты. С начала проекта скандинавы вложили в четыре завода в России 15 млрд рублей, и, как сообщили на предприятии, пока вопрос о выходе датской компании из состава учредителей не обсуждается. А недавно во Всеволожском районе открылось новое производство лакокрасочных материалов. Мощность комплекса, в составе которого завод по выпуску порошковых красок и химический завод жидких лакокрасочных материалов, составит до 25 тыс. тонн в год. Здесь будут производить порошковые лакокрасочные материалы, алкидные и модифицированные лаки, отвердители различного назначения. Продукция производства востребована практически во всех сферах — судостроение и судоремонт, строительство, нефтяная и газовая промышленность.

Резюмируя, все опрошенные «СГ» игроки рынка отмечают, что страна практически все последнее время живет в условиях различных запретов и ограничений. Опыт между тем показывает, что санкции — это еще и хороший стимул для развития собственных производственных компетенций и новых производств. По мнению генерального директора «Прайд-Групп» Алексея Бондарева, хотя ситуация на рынке недвижимости сегодня непростая, все зависит от угла восприятия. «Многие видят здесь кризис. А выиграют те, кто сможет разглядеть в этом новые возможности», — считает эксперт.

Москва спешит на помощь

Столичные власти поддержат строителей в условиях санкций

Антон МАСТРЕНКОВ

МИХАИЛ КОЛОБАЕВ/ ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

В настоящий момент стройотрасль является одним из наиболее важных и значимых сегментов всей городской экономики. У столичного стройкомплекса есть богатый опыт выживания в условиях кризисов и различных ограничительных мер. Более того, в условиях пандемии Москва обновила целый ряд исторических рекордов по темпам и объемам строительства. Тогда одними из слагаемых успеха стали адресные меры поддержки отдельных сегментов рынка недвижимости и программа импортозамещения. Именно поэтому, по словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, отрасль сегодня на 95% независима от импорта. «Все основные материалы в строительстве на данный момент — металл, бетон, фанера — отечественного производства. Потребности в части транспорта и оборудования обеспечены Россией и Белоруссией, техника любой сложности доступна на заводах Китая и частично РФ. Импорт касается только отдельных образцов техники и оборудования, некоторых отделочных материалов, без которых можно обойтись», — пояснил чиновник.

Вместе с тем, международные санкции настолько масштабны, что столичные власти посчитали необходимым принять ряд дополнительных мер по поддержке граждан и бизнеса. Под руководством градоначальника Сергея Собянина была создана комиссия по повышению устойчивости развития экономики. В числе ее основных первоочередных задач — организация мониторинга ситуации в городской экономике и принятие оперативных мер реагирования на проблемные ситуации.

Наиболее острым для стройотрасли может стать вопрос нехватки оборудования и материалов для реализации новых проектов, а также взрывной рост цен на них. В связи с этим руководитель Департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов указал, что подрядные организации могут информировать ведомство о фактах повышения стоимости строительных ресурсов или отказа от их продажи по зафиксированным ранее в контрактах ценам.

Кроме этого, на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) создан отдельный портал, на котором можно заявить о фактах значительного увеличения стоимости строительных материалов и оборудования за короткий период времени (менее месяца).

Подчеркнем, что городским департаментам и заказчикам поручено «развернуть все заказы с импортной продукции на отечественную, локализовать ее и создать систему долгосрочных заказов». Стоит также отметить, что столичные власти даже в условиях надвигающегося кризиса находят возможность мерами поддержки стимулировать наиболее важные направления развития. Так, столичный мэр поручил предоставлять земельные участки под строительство производства продукции для государственных нужд по ставке 1 рубль.

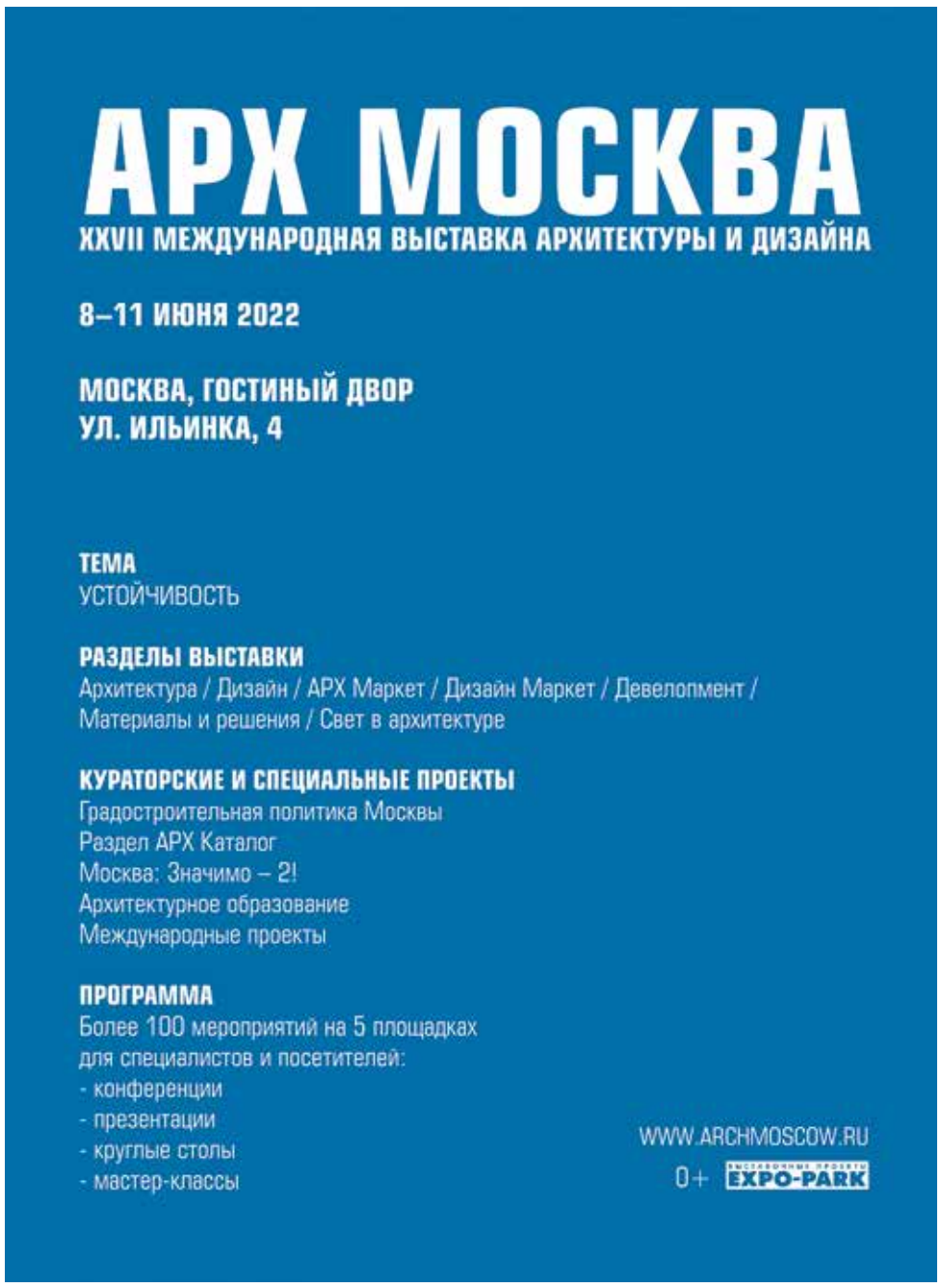
Еще одной мерой поддержки бизнеса станет ускорение контрактации и увеличение авансирования до 70% по городскому заказу. Также в случае обоснованного изменения цен из-за удорожания материалов и снижения курса рубля будет пересмотрена стоимость контрактов.

Помимо этого, в целях обеспечения бесперебойного функционирования стройотрасли пострадавшие предприятия получат отсрочку до 6 месяцев по уплате текущих арендных платежей за городское имущество, а для недопущения приостановки действующих проектов ставка при рассрочке инвестиционных платежей снизится с 20% до 9,5%. На 2022 год еще и установлен мораторий на повышение арендных ставок в отношении земельных участков и объектов нежилого фонда.

В свою очередь и Фонд содействия кредитованию малого бизнеса внесет свой вклад — поможет городским предприятиям, желающим участвовать в федеральных программах субсидирования процентных ставок по кредитам. При этом обязательным условием участия является сохранение рабочих мест, а использовать льготные кредиты можно будет на выплату зарплаты, пополнение оборотных средств, рефинансирование прежних обязательств. На эти цели из бюджета Москвы планируется выделить 7 млрд рублей.

СЕРГЕЙ СОБЯНИН, МЭР МОСКВЫ:

«Столичные стройки работают в штатном режиме. Планируем даже ускорить возведение объектов в рамках городской адресной инвестпрограммы. В целом стройкомплекс Москвы обладает запасом прочности на несколько лет вперед и готов к любым сценариям»



МНЕНИЯ

Наталья НЕНАШЕВА, управляющий партнер консалтинговой компании TOPLINE

«Если сравнить выгоду от использования на стройке вахтовых и кооперативных инструментов с расходами на ведение бухгалтерии, то игра будет стоить свеч»

Прозрачные строители

Как законно повысить прибыльность в новых условиях и оптимизировать налоговую нагрузку?

Начиная с прошлого года, прибыльность строительного бизнеса оказалась в тисках рыночных обстоятельств: с одной стороны — согласованные с заказчиками сметы, с другой — резкое подорожание стройматериалов и пандемия, спровоцировавшая отток трудовых мигрантов и кадровый голод в отрасли. Вишенка на торте — государство усилило контроль за уплатой налогов. Объявленный на днях мораторий на плановые выездные проверки не должен вводить в заблуждение и давать повод расслабиться — права незаконно уходить от налогов у бизнеса не появилось, практика камеральных и внеплановых проверок по-прежнему в силе. Федеральная налоговая служба (ФНС) России видит все нарушения практически в режиме «онлайн», а срок давности по махинациям с налогами составляет три года.

Почему пора «обеляться»?

Недавно к нам обратился владелец небольшой строительной фирмы, к которому пришли инспекторы ФНС. Изучив сделки последних лет, проверяющие обнулили НДС и доначислили около 35 млн рублей налоговых недоимок. Во время проверки вскрыли кустарные способы налоговой оптимизации и хаос в управленческом и бухгалтерском учете. Закрыть компанию было нельзя: у нее действующие контракты, бренд, поэтому мы начали выстраивать новую, прозрачную схему отчетности и управления.

Этот пример отражает общий для отрасли тренд — налоговые органы крепко взялись за обеление строителей. Очевидно, чтобы продолжать работать, необходимо перемещаться в правовое поле, приводить в порядок бухгалтерский и налоговый учет.

Экономить на зарплатах, а не на людях

В стройотрасли заметная часть затрат приходится на оплату труда. На первый взгляд кажется, что если привести зарплаты в полное соответствие с требованиями закона, то налоги автоматически съедят всю прибыль предприятия. Но это не так, есть легальные инструменты, позволяющие снизить зарплатные налоги в 7-10 раз, не прибегая к сомнительным и противозаконным схемам.

Расскажу об этом на реальном примере. К нам обратился бизнесмен, собиравшийся брать подряд на возведение многоэтажного жилого дома. Ему предстояло нанять больше 100 человек, и он искал оптимальную модель оплаты труда — исключительно в правовом поле.

Если бы бизнесмен взял всех людей в штат, то помимо 73,3 млн рублей на зарплаты, проживание и питание сотрудников он бы заплатил еще 32,8 млн налогов — больше половины ожидаемой прибыли от проекта! Вдобавок конкуренты с другими схемами оплаты труда могли пойти на демпинг и предложить более низкую цену контракта.

Мы создали элегантную и понятную финансовую модель. В ее основе — два инструмента законного снижения расходов на фонд оплаты труда (ФОТ): кооперативы и вахтовый метод.

Инженеры-пайщики…

Кооператив — это добровольное объединение людей для производственной деятельности и получения прибыли. Он же — реальный способ для оптимизации налогового бремени. Совокупную налоговую нагрузку на ФОТ можно снизить с 43% до 15-17%, если работники получают деньги не в виде заработной платы, а как часть дохода производственного кооператива.

Кооператив оформляется как отдельное юрлицо с упрощенной системой налогообложения. Он перечисляет 6% с выручки в виде налогов, а остальной доход распределяет между пайщиками. Деньги делятся в соответствии с долями, имущественным или трудовым участием. Пайщики платят только налог на доходы физических лиц.

В случае с нашим клиентом участниками кооператива должны были стать высококвалифицированные сотрудники: инженеры, проектировщики и другие специалисты. В качестве вознаграждения кооператив получит около 6 млн рублей, из которых 1,1 млн рублей пойдет на уплату налогов (по УСН и НДФЛ). Для сравнения: если выплачивать инженерам те же 6 млн рублей в виде классических зарплат, то налоги составят 2,6 млн рублей — в два раза больше.

…и приезжие рабочие

Для основного персонала стройки мы применили другой подход — вахтовый. Такая работа подразумевает, что сотрудник нанимается на работу в другом регионе на ограниченный срок. Стройотрасль идеально подходит для применения вахты: большинство работников приезжают на стройку издалека и заняты на проектной работе строго на время выполнения определенной задачи. Так что тут все карты в руки.

Практически оплата труда вахтовикам выглядит так: официальная зарплата (обычно в размере МРОТ) плюс вахтовая надбавка, которая не облагается никакими налогами. При такой схеме налоги на оплату труда строителей и их проживание, питание (в совокупности 73,3 млн рублей) составят всего 4 млн рублей — в 8 раз меньше, чем при обычной выплате зарплаты.

Оптимально — не значит просто

Снижение фискальных расходов — удовольствие не бесплатное. Необходимо безупречное документальное обоснование всех шагов, чтобы у ФНС не было повода усомниться в легитимности финансовой модели. Для своего клиента мы подготовили детальное обоснование вахтовой оптимизации; документооборот вырос, что потребовало дополнительных расходов и трудозатрат. Однако, если сравнить выгоду от использования вахтовых и кооперативных инструментов с расходами и трудозатратами на ведение бухгалтерии, то вывод очевиден — игра стоит свеч.

Оставаясь полностью в легальном поле, клиент снизил налоговую нагрузку в своем проекте с 16% до 9,6% и увеличил прибыльность на 53%. Чистый экономический эффект — 28 млн рублей, и никаких угроз или рисков, связанных с доначислением налогов.

Альберт ШАГИЗИГАНОВ, генеральный директор АО «УК Наукоград»

«Владелец жилья — главное лицо, которое принимает основные решения по управлению домом. А компетентная УК — своего рода инструмент в его руках»

Эволюция собственника

Активность жильцов как важная составляющая эффективного управления МКД

Одна из главных целей идущей уже более десяти лет реформы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) — создание так называемого института эффективного собственника. Но складывается ощущение, что сами владельцы жилья не только не понимают, что это такое, но и не хотят принимать участие в самоуправлении многоквартирным домом (МКД). Более того — и к самой реформе отношение у многих отрицательное, а формулировка «перевод отрасли ЖКХ в рамки рыночных отношений» вызывает лишь ассоциации с вечно растущими тарифами в платежных квитанциях.

Давайте разбираться, так ли это на самом деле. Начнем с основных участников процесса управления МКД. Кто в этом должен быть задействован? Первое — государство как организационно-экономический механизм. Второе — собственники в роли потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Третье — управляющие компании (УК) или товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Очевидная роль собственника

Государство продолжает выступать основным регулятором сферы ЖКХ — утверждает план мероприятий по развитию, контролирует выполнение норм и т.д. Но основная задача проводимой реформы — становление самоуправления в каждом доме, что позволит решать локальные вопросы без вмешательства государства. Почему это более эффективно? Потому что нет общих решений, все дома — разные («возраст», состояние коммуникаций, необходимость ремонта и пр.), и круг задач определяется исходя из потребностей жителей.

У владельцев недвижимости теперь есть выбор как формы управления домом, УК, так и способов оптимизации личных и общедомовых расходов. И от правильности данного выбора будет зависеть не только состояние дома, но и сумма, указанная в платежной квитанции. Сегодня это уже моветон — возмущаться по поводу высоких тарифов, поскольку собственники при участии УК могут регулировать данные цифры. Характерный пример: на сегодняшний день износ теплосетей и водопровода приводит к убыткам в размере 300 млрд рублей в год, которые компенсируются тарифами. Есть участки коммуникаций, которые числятся на балансе ресурсоснабжающих организаций, но часть из них является общедомовым имуществом. Потеря тепловой энергии или воды часто происходит именно на тех участках, которые числятся на балансе МКД. Ресурсники выставляют отдельные счета за такие утечки, а в квитанциях из-за этого увеличивается сумма по статье «Содержание на общедомовые нужды (ОДН)». И данный вопрос обязательно нужно поднимать на общих собраниях собственников. На деле же происходит так: тарифы растут, жители жалуются… и в лучшем случае меняют управляющую компанию либо переизбирают правление ТСЖ вместо того, чтобы разбираться в причинах. Либо продолжают молча оплачивать потери. Но, к сожалению, большинство россиян пока психологически не готово брать на себя ответственность за содержание своего жилья, за исключением некоторых инициативных групп.

Плюс диджитализация всей страны

Что еще кроме неравнодушия и активности самих жителей необходимо для того, чтобы институт эффективных и ответственных собственников наконец у нас сформировался? Второй важный вектор — это диджитализация. Как известно, технологии сегодня проникают во все сферы, и ЖКХ — не исключение. Внедрение единой автоматизированной информационно-аналитической системы (ЕИАС) позволяет увеличить вовлеченность собственников в общедомовые вопросы: дает возможность в режиме онлайн проводить собрания, отслеживать начисления, оплачивать квитанции и видеть все чеки.

ЕИАС способна упростить организационные моменты и позволяет решать вопросы по дому при помощи мобильного телефона или компьютера. Общие собрания собственников (ОСС) в режиме онлайн дают возможность набрать необходимый кворум и оперативно выполнить поставленные задачи. Без контроля же и инициативы жильцов все процессы по улучшению условий содержания дома будут протекать максимально медленно. Таким образом, ЕИАС значительно расширяет возможности самоуправления.

Помогает наладить коммуникацию и государственная информационная система (ГИС) ЖКХ, объединяющая собственников, управляющие и ресурсоснабжающие организации. Но, к сожалению, пока мало кто из жителей пользуется ее возможностями. Между тем, их достаточно.

Через личный кабинет можно быстро, без дополнительных звонков и визитов в УК получить нужную информацию о перечне услуг и работ по содержанию дома; начислениях и оплатах; состоявшихся ОСС и принятых там решениях; фонде капитального ремонта; субсидиях, льготах и тарифах; совете дома. Кроме того, через ГИС ЖКХ можно удаленно передавать показания индивидуальных приборов учета; оплачивать счета без комиссий; направлять обращения в различные организации, получая электронные ответы в личном кабинете.

Сформировав у себя привычку самостоятельно находить ответы на большинство вопросов в ГИС ЖКХ, собственники отвыкнут обращаться в УК с любым запросом, что снизит нагрузку сотрудников организации и позволит им заниматься более насущными задачами. Это сделает процесс управления более эффективным.

Мы ждем перемен

Повторюсь, что сейчас собственник, потребитель — это главное лицо, которое принимает основные решения по управлению МКД. А компетентная управляющая компания — своего рода инструмент в его руках, исполнитель поставленных задач.

Но без инициативы собственников реформационные процессы ЖКХ в России в принципе невозможны. Цель перемен — максимально вовлечь жильцов в управление своим общедомовым имуществом.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Центр мироздания

Как дом с ротондой стал одним из самых культовых мест Петербурга

Яна БЕРДНИКОВА

Если обратиться к перечню объектов культурного наследия, то здание на углу Гороховой, 57А и Набережной реки Фонтанки, 81 имеет название — дом Яковлева-Евментьева. Но петербуржцы и гости Северной столицы знают его как дом с ротондой.

Третьего не дано

Первым хозяином этой постройки был владелец мясных лавок Савва Яковлев, скупивший землю от Фонтанки до Садовой улицы. Сначала дом принадлежал его внуку, а затем на протяжении ста лет передавался другим членам семьи. За это время дом претерпел ряд изменений: сначала его частично перестроили, чтобы сдавать квартиры (у хозяев были финансовые сложности). Однако ротонда, благодаря которой это место ныне прославилось, появилась не сразу, а только в 1856 году, спустя почти 70 лет. В круглом помещении с колоннами разместили металлическую лестницу по проекту архитектора Ферри де Пиньи. Третьей перепланировки не случилось. Уже в XX веке последний дореволюционный собственник — владелец кирпичного завода Александр Евментьев — собирался построить на этом месте новое здание. Несколько раз его проект власти возвращали на доработку, а когда подписали, началась Первая мировая война.

Спрос рождает легенды

В дальнейшем каждый факт о ротонде мастерски украшался удивительными и пугающими деталями. Пройдемся по основным. Например, есть легенда, что в конце XVIII века дом принадлежал графу Андрею Зубову. Тот считался масоном, а значит, именно в подвале ротонды совершались обряды, жертвоприношения, проходили собрания посвященных. Еще одна легенда гласит, что некий мальчишка пытался скрыться в подвале дома от погони и… исчез, а спустя несколько минут вышел на улицу стариком. То же самое рассказывают и о студенте спустя сто лет.

У ротонды шесть колонн, но если встать определенным образом, то можно увидеть тень от седьмой — несуществующей. Там же можно вызвать дьявола… и даже заключить с ним сделку. По легенде, в XIX веке дворянка попросила покарать своего неверного возлюбленного, и на утро тот не проснулся.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Отдельную категорию заслуживают ночные легенды. Если ночью подниматься по чугунной лестнице с закрытыми глазами, то ступеньки никогда не закончатся. Если попытаться в этом месте помолиться Богу, то можно сойти с ума. Если остаться на всю ночь, то есть риск никогда не вернуться домой. И говорят, что было много таких случаев, когда люди пропадали там бесследно.

В замурованном и забетонированном ныне подвале глубиной 2,5 метра (помимо портала, попав в который, люди старели), разумеется, были подземные тоннели. Первый хозяин дома, Яковлев, держал своих конкурентов в подвале. И там же Ленька Пантелеев спрятал свои сокровища. Но с уверенностью можно утверждать лишь, что этот подвал какое-то время использовался как продуктовый холодильник.

Многие считают, что в этом доме жил Распутин, хотя доказано, что проживал он в соседнем, по адресу: Гороховая, 64. Еще одна легенда, которую удалось опровергнуть, — наличие в Петербурге шести ротонд, и если на карте соединить их прямыми, то получится оккультный символ. Автор этой выдумки сам признался, что это была удачная байка, которую в 2009 году приняли на веру и растиражировали в СМИ.

Разрушительная культура

Во второй половине 1980-х годов ротонда была заселена поквартирно и стала культовым местом в среде неформальной молодежи. Дело в том, что купол и закругленные стены создают впечатляющий звуковой эффект.

VK.COM/ROTONDAEVERYDAY

Кстати

Если присмотреться к фасаду дома Яковлева-Евментьева, можно заметить, что вход к ротонде когда-то был парадным, но затем его заложили, оставив только дверь во внутреннем дворе. Иначе зачем тогда нужен проем, похожий на арку, на одной из стен изнутри и глухое пространство ровно по центру стены снаружи?

Если подойти вплотную к стене и прошептать что-либо, то человек на противоположной стороне помещения услышит звук так, словно ему шепчут прямо в ухо. Разумеется, музыканты это использовали. Здесь бывали Виктор Цой, Юрий Шевчук, Янка Дягилева, Александр Башлачёв, Константин Кинчев, Борис Гребенщиков. Примерно тогда же ротонда получила название «Центр мироздания». Многие представители рок-движения и андеграунда стремились оставить записи на стенах. Новый облик ротонды полностью соответствовал эстетике 90-х и нулевых. Когда жильцы выразили несогласие с тем, что их «парадная» превратилась в место вандализма, потребления алкоголя и поклонения ушедшим из жизни рок-музыкантам, было принято решение установить металлическую дверь. Но это не помогло: ручки отрывали в первую очередь, двери ломали, даже выбивали окна — лишь бы попасть внутрь. Противостоянию, казалось, не будет конца.

И овцы, и волки

Закрывать «неофициальные музеи» в Петербурге стало обычным делом. Места, где жили литературные персонажи или исторические личности, дворы-колодцы, крыши с наиболее удачными видами — бесконтрольный поток туристов причиняет жильцам этих домов дискомфорт. Так происходило и в ротонде. Однако выход все-таки нашли.

Есть теория, что там, где разбито хоть одно окно, обязательно начнут бить и остальные. Поэтому изрисованные стены тщательно закрасили. Чтобы тем, кто записывал свои заветные желания, было не обидно, эти фрагменты сфотографировали и сохранили в виде распечаток и электронного фотоальбома в социальных сетях. Еще, разумеется, в легенду внесли свои коррективы. Теперь желание сбудется, только если его никто не увидит, так что пишут его пальцем по воздуху, ни к чему не прикасаясь. А если находится бунтарь, который публично сообщает о бессмертии Цоя или о своих мечтах, то эта надпись тут же скрывается под новым слоем краски.

А что сейчас с потоком желающих приобщиться к мистическим легендам о ротонде? Теперь для посещения есть определенные часы, а вся «прогулка» проходит под наблюдением физически крепкого консьержа-экскурсовода. Он с удовольствием делится своими знаниями, но в случае неадекватного поведения вызывает охрану. Говорят, драться тоже приходилось. Зато любой миролюбивый посетитель может все осмотреть, сделать снимки и оставить добровольное пожертвование на нужды ротонды. Администратор столь уникального объекта Александр Громов поделился некоторыми планами: «Нам предстоят выравнивание полов, укладка плитки, восстановление колонн, очистка чугунной лестницы, а затем будут перекрашены стены. Появятся фрески и надписи в рамках нашей концепции, о которой мы пока не расскажем. Мы планируем уделить внимание всему, что так или иначе приносит этому месту популярность».

У ротонды есть своя группа «ВКонтакте», где сообщается об изменениях в расписании. Так бывает, если кто-то договаривается о персональной программе или ведутся ремонтные работы. Так что обязательно перед выходом проверьте, не оставил ли Хранитель Ротонды предупреждение на виртуальной стене.

СОБЫТИЕ

Читайте в следующем номере «СГ»: Какие стройматериалы помогают экономить при возведении и ремонте капитальных объектов?

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

В Никола-Ленивце сожгли «Вавилонскую башню»

Понять и простить друг друга

Оксана САМБОРСКАЯ

В арт-парке Никола-Ленивец (Калужская область) прошла традиционная Масленица, как всегда собравшая немало желающих проводить зиму большим огнем. Обычно Масленица в арт-парке — событие яркое: скоморохи, музыка, веселье. Масленичный перформанс этого года был другой — не радостный карнавал, а художественное высказывание.

В этом году сжигали арт-объект «Вавилонская башня». 23-метровое сооружение из бруса, бревен, хвороста и соломы — проект архитектора Екатерины Поляковой, ставший победителем Международного открытого конкурса, объявленного еще в начале прошлого года.

Художники всегда были чувствительны и умели предвидеть различные события. Так произошло и в этот раз. «Каждый год мы строим в Никола-Ленивце большой арт-объект и сжигаем его. В этом году прошел открытый конкурс на объект Масленицы — нам пришло несколько сотен проектов. Мы были крайне удивлены, что многие из них так или иначе предлагали возвести «Вавилонскую башню». Мы выбрали лучшую — от молодого архитектора Екатерины Поляковой. Когда мы уже построили объект, мир изменился. Стало понятно, как актуальна история о Вавилонской башне и сегодня. Библейский миф как нельзя лучше описывает то, чего стоит бояться больше всего, — что движимые гордыней люди перестают понимать друг друга», — объяснили замысел организаторы в опубликованном перед мероприятием манифесте.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

«Вавилонская башня» была построена за несколько месяцев командой из 16 человек в калужском поле. Гости Никола-Ленивца могли не только поучаствовать в библейском строительстве, но и подняться на вершину башни. А придал конструкции законченный вид огонь. Объятая языками пламени башня в момент превратилась в полыхающее произведение искусства, исчезающее у всех на глазах. Символично и то, что сожжение Масленицы в этом году состоялось в Прощеное воскресенье, собравшиеся гости — незнакомые друг с другом люди, обнимались и просили друг у друга прощения.

В истории Масленицы в Никола-Ленивце было много ярких событий, вызвавших споры в обществе. Художественное высказывание в калужском поле всегда актуально. В прошлом году участники перформанса жгли «корону», надеясь, что эпидемия коронавируса завершится. Сложно сказать, помог ли в этом большой костер в Никола-Ленивце, но эпидемия пошла на убыль. Несколько лет назад резонансным, в том числе среди зарубежных деятелей культуры, стал объект «Пылающая готика», появившийся после пожара в Соборе Парижской Богоматери в Париже.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ

Справочно

■ Сжигать арт-объекты в Никола-Ленивце начали с 2001 года: именно тогда появилась главная идея — обуздать неуловимый огонь, сделав его соавтором каждого произведения. Масленица в Никола-Ленивце — не просто народный праздник с блинами и сжиганием чучела, а всегда однодневный перформанс, завершающийся эффектным большим костром. Именно таким, по мнению команды арт-парка, и должно быть настоящее искусство: оно не хранится в музее под стеклом, а появляется ненадолго, чтобы навсегда остаться в памяти каждого его увидевшего. В разное время здесь жгли «Медиабашню», «Байконур», «Градирню», «Жар-птицу», «Пирамиду», «Бастилию», «Мосты».

Строительная газета
ISSN 0491-1660
Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров
Главный редактор С.Л. Щавелев
Учредитель Ассоциация «Национальное объединение строителей»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3
Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
АО «Почта России»
П2012; П2011; П3475; П3476
Время подписания в печать: по графику: 17.30 16.03.2022 фактическое: 17.30 16.03.2022
Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография» 123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр 1
Тел.: (499) 259-53-54
Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.
Номер заказа: 0671