

**Леонид Ставицкий: аукционы в строительстве отменять нужно, но пока рано**



**В НОМЕРЕ:**

Март 2017

Какие законы для строителей будут приняты весной?

**СТР. 8**

НОПРИЗ может стать НОПРИЗЭКСом?

**СТР. 17**

ВМ в России — бой без правил?

**СТР. 22**

Бесплатная приватизация жилья — главное, что власть дала народу

**СТР. 27**

Кровельный конгресс: чего ждать от новаций?

**СТР. 49**

Каким будет будущее России?

**СТР. 64**

**СОБЫТИЯ МЕСЯЦА**

На базе НИИ строительной физики открылась школа каменщиков, которая создана Ассоциацией производителей керамических стеновых материалов (АПКСМ). Это — первая такая школа в Центральном Федеральном округе.



В рамках деловой программы выставки «Мир Климата» в Москве прошел XII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий».



На 13-ю Международную специализированную выставку «Мир климата», по данным организаторов — ОАО «Евроэкспо», приехали свыше 280 компаний — почти на три десятка больше, чем в 2016 году.







## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Сезон абсурда – 2017

## ВЛАСТЬ

**5** Леонид Ставицкий: аукционы в строительстве отменять нужно, но пока рано

**8** Законодательная база для строителей продолжает развиваться и перетряхиваться

## ЭКОНОМИКА

**13** Строительная отрасль падает, количество платежей и реестров растет

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**17** НОПРИЗ может стать НОПРИЗЭКСом

**20** Строитель, знай: на страже твоих интересов стоит аварийный комиссар!

## УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

**22** ВМ в России: бои без правил?

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

**27** Бесплатная приватизация жилья — главное, что власть дала народу

**30** Пятиэтажки: снос затянется, цена поднимется, инвесторы сомневаются

**34** «Опора России» защитит добропорядочных застройщиков

**37** «Добро пожаловать» в никуда



## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 39** Высотное деревянное строительство: как сломать стереотипы?
- 42** Хризотилловая промышленность: настоящее и будущее
- 45** Сегодня и завтра строительного «хлеба»

## ИЗДЕЛИЯ И КОНСТРУКЦИИ

- 49** Кровельный конгресс: чего ждать от новаций?

## СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА

- 53** Строительная техника дорожает, но не сдаётся

## ВЫСТАВКИ

- 58** И зачем нам этот «зарубеж»? Там нас не ждут...

## КАДРЫ

- 61** На «Мире климата» прошло общественное обсуждение профстандартов

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

- 64** Стратегия пространственного развития: каким будет будущее России?

## АРХИТЕКТУРА

- 67** КПД глазами европейцев

## ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК

- 70** Столичное жилье: предложение — больше, цены — меньше

**С**отраслевой журнал   
**Строительство**  
 Ежемесячное электронное издание

Отраслевой журнал «Строительство»: свидетельство о регистрации Эл №ФС77-57877

**Контакты:**  
 115419, Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 3  
 E-mail: [info@ancb.ru](mailto:info@ancb.ru)  
 Тел.: +7 (499) 506-8441 (многоканальный)  
[www.ancb.ru](http://www.ancb.ru) | [www.iancb.ru](http://www.iancb.ru)

**Главный редактор:**  
 Лариса Поршнева, государственный советник Российской Федерации 3-го класса

**Шеф-редактор:**  
 Михаил Зиборов, почетный строитель РФ, член Союза журналистов РФ

**Над номером работали:**  
 Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Надежда Зимина, Владислав Крупнов, Елена Бабак, Ольга Овчинникова, Владимир Кузнецов, Александр Кондрашов, Галина Крупен

**Дизайн и вёрстка:**  
 Владимир Кузнецов

**Администратор портала:**  
 Ольга Овчинникова

**Выпускающий редактор:**  
 Роман Поршнев

**Реклама и информация:**  
 Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

**Издатель:**  
 Агентство Новостей «Строительный Бизнес»



КОЛОНКА ГЛАВНОГО  
РЕДАКТОРА

## СЕЗОН АБСУРДА — 2017



Весна! Строитель торжествует! — именно такими словами очень хотелось бы открыть строительный сезон — 2017, однако судя по законодательным новеллам, которые вступают в действие в этом же сезоне, от торжества к зиме мало что останется. Скорее всего, оно закончится где-то к середине лета.

И дело даже не в том, что объемы строительства сокращаются, а часть госпрограмм пошли под нож из-за дефицита бюджета. Дело даже не в сокращении платежеспособного спроса населения, из-за которого квартиры теперь могут продаваться по несколько лет, а целые микрорайоны стоят пустые с огромными растяжками «ПРОДАЖА!».

Дело в том, что с 1 июля заработают все положения и требования реформы в части управления строительной отраслью, а о том, как они отразятся на каждой строительной компании, можно только догадываться.

Прежде всего, строителям предстоит оценить все прелести работы без членства в СРО и, соответственно, дополнительных выплат в компенсационные фонды и членские взносы. Все это преподносилось правительством России и лично вице-премьером Дмитрием Козаком как облегчение для малого и среднего бизнеса, ведь теперь в СРО обязаны состоять только генподрядчики. Но что мы

видим на самом деле? Те самые генподрядчики, которые теперь по закону отвечают за все и всех, не готовы принимать на себя всю ответственность и стремятся разделить ее, как минимум с СРО. И поэтому звучат откровенные заявления крупных компаний о том, что они на субподряд будут брать преимущественно фирмы — членов СРО, а еще лучше, если это будет та же самая СРО, в которой состоит генподрядчик.

В этой ситуации у малого и среднего бизнеса, если он только не будет специализироваться на покраске заборов и рытье канав, выход только один: вступить в СРО и платить все необходимые для этого взносы. А ведь многие компании уже написали в свои бывшие СРО, что они выходят из системы саморегулирования. Теперь же для повторного вступления в СРО им придется во второй раз вносить все необходимые платежи. «Облегчение», однако!

А следом придется пережить и еще один «облегчающий момент», а именно наличие двух очень квалифицированных инженеров в Национальном реестре специалистов строительной отрасли. А много ли наберется по стране компаний, которые имеют в своем штате двух инженеров с высшим строительным образованием, общим стажем работы в строительстве не менее 10 лет и на инженерной должности не менее трех лет? Очень многие и одного такого специалиста позволить себе не могут, потому как недешевое это удовольствие, а где-то руководители по

20 лет работают в строительстве, да вот только диплом подкачал: инженер-механик он, например, или еще хуже, электронщик! Ну никак с таким дипломом в реестр, совершенно никак! И работать без наличия этих спецов не получится, потому как замкнутый круг: заказчик или генподрядчик требует членства в СРО, а член СРО обязан иметь «реестровых» специалистов. Или — на выход с вещами! И что самое главное, эти специалисты к 1 июля текущего года уже должны в Нацреестре быть! Не обсуждается!

Однако главная беда в том, что очень многие компании даже не подозревают обо всех этих «новациях» и честно готовятся открыть сезон-2017. И гром среди ясного неба грянет тогда, когда компания будет снята с торгов за нечленство в СРО, а инспектор Ростехнадзора вкатит штраф за отсутствие специалистов и предписание о прекращении работ за неисполнение закона.

Вот тогда все прелести заботы правительства о малом и среднем бизнесе этот самый бизнес в очередной раз почувствует на себе. А за то, что бюджетные стройки встанут или даже не начнутся, влетит еще и губернаторам регионов. Добро пожаловать в сезон абсурда — 2017!



Лариса ПОРШНЕВА



ВЛАСТЬ

# Леонид Ставицкий: аукционы в строительстве отменять нужно, но пока рано

*Владельцы компаний, которые подписали здесь контракты на генподряд, несли и несут ответственность перед Президентом России напрямую*



Первый замминистра строительства и ЖКХ Леонид Ставицкий принял участие в окружном образовательном форуме «Строительный комплекс и градостроительная деятельность в субъектах Российской Федерации — 2017» в Новосибирске.

И в докладе Л.Ставицкого, и в выступлениях ректора МГСУ Андрея Волкова, директора «РосКапСтроя» Александра Васюкова, представителей Ростехнадзора и Госстройнадзора довольно часто звучали слова о необходимости инноваций в строительной отрасли, иначе стагнация неминуема. Очевидно, что двигателем этого процесса должен быть Минстрой России, который формирует нормативную базу стройкомплекса. В рамках пресс-подхода журналисту Агентства новостей «Строительный бизнес» удалось задать Л.Ставицкому несколько вопросов и получить весьма интересные ответы.

— Леонид Оскарович, какие решения необходимо принять, чтобы инновации активно внедрялись на стройках России?

— Чтобы стимулировать инновации, нужно, прежде всего, создать современное законодательное, нормативно-правовое и нормативно-техническое правовое поле. Любая инновация в области индустрии строительных материалов, конструкций или технологических процессов может работать только при условии законодательного закрепления жизненного цикла зданий и сооружений. То есть в основе инноваций лежит экономика, а экономический эффект проявляется и считается только на полном жизненном цикле зданий и сооружений. А понятие «жизненный цикл» тянет за собой целый комплекс нормативных, технических и прочих вопросов.

И сразу перейти на эту платформу невозможно, для этого требуется значительное



**Любая инновация в области индустрии строительных материалов, конструкций или технологических процессов может работать только при условии законодательного закрепления жизненного цикла зданий и сооружений.**

время. В Москве, например, жилье с энерго-сберегающими приборами и прочими инновациями покупают. Но отъедете от Москвы километров за 500 — кто там купит жилье, при строительстве которого применены современные инновационные технологии, которые на стадии строительства ведут к удорожанию? А если бы существовали экономические механизмы, которые позволяли бы окупать эти инновации в период эксплуатации, тогда бы этот груз не ложился на плечи покупателей.

**— Какую работу ведет Минстрой для решения этой проблемы?**

— Первые шаги уже сделаны. Прежде всего, актуализированы тысячи нормативных документов, которые накопились за долгие-долгие годы — это СНиПы, Своды правил и так далее. Впервые за долгие годы Правительство России приняло решение выделить огромные средства — около 4-4,5 млрд рублей на эту работу. До этого средства на актуализацию документов выделяли Национальные объединения строителей и изыскателей и проектировщиков, а также СРО — в общей сложности более 600 миллионов рублей. Актуализировав нормативную базу, мы уже делаем шаг к интегрированной схеме, связанной с техническим регулированием, с продвижением инновационных материалов и технологий. Следующий шаг — это переход к жизненному циклу. Без этого мы не создадим предпосылки для продвижения инноваций.

Также сделаны первые шаги в области законодательной базы. Принят закон о ценообразовании в строительстве, поскольку те средства, которые вкладывает государство в объекты капитального строительства,



требуют совершенно новых подходов к ценообразованию, перехода на ресурсный метод. А что такое сметное нормирование? Это те самые современные материалы и технологии и правильная оценка их эффективности. Это опять будет востребовано на жизненном цикле зданий и сооружений.

Я думаю, что в ближайшие два года эта работа будет завершена. Но жизнь не стоит на месте, нормативная база должна постоянно совершенствоваться. Мы много говорим о Еврокодах — а они уже имеют по 3-4 редакции, потому что постоянно появляются новые технологии, материалы, и это должно быть отражено в нормативной базе. Мы перевели третий свод Еврокодов, однако нам нужны национальные стандарты и своды правил. Но при этом мы должны быть, безусловно, интегрированы в мировую систему. Такая работа ведется, и она будет

усиливаться с каждым годом. Мы прекрасно понимаем, что без этого мы не сможем выйти на современный уровень в строительстве.

**— Нужно ли государству в условиях кризиса поддерживать строительные компании, и каким образом?**

— У нас в строительстве еще нет окончательно сформированной конкурентной среды, в том виде, в котором мы хотели бы ее видеть. При этом конкурентная среда не предусматривает какого-либо участия государства. Если правила игры сформулированы в законодательстве четко и правильно, тогда правильно работает и конкурентная среда. Конечно, есть шероховатости, например, в рамках 44-ФЗ «О контрактной системе». Сейчас в торгах участвуют компании, которые там и участвовать не должны, но по закону имеют право. Отсюда и некачественная работа подрядных организаций,



**Эволюция  
ЕВРОПЕЙСКОЙ И  
АМЕРИКАНСКОЙ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ  
БАЗЫ ПРОИСХОДИТ  
ПОСТЕПЕННО, А У НАС,  
КАК ВСЕГДА, ВСЕ НАДО  
НЕМЕДЛЕННО, ЧТОБЫ  
ЗА ПЯТЬ ЛЕТ СДЕЛАТЬ  
ТО, ЧТО В АМЕРИКЕ  
ПРОИСХОДИЛО 100  
ЛЕТ.**

и провалы, и уголовные дела. Поэтому напрямую государство помогать, конечно, не будет, но создавать среду для здоровой конкуренции — это самая главная задача.

*— Но беда 44-ФЗ не в том, что в торгах могут участвовать два человека с одной ржавой лопатой, а в том, что на аукционах единственный критерий отбора победителей — это минимальная цена. Кроме того, главная задача Главгосэкспертизы — максимально снизить стоимость проекта. До тех пор, пока по этим двум параметрам будут отбираться проекты, ни о каких инновациях речи быть не может.*

— Я бы не сказал, что главная задача Главгосэкспертизы — снизить стоимость проекта. Ее главная задача — обеспечить техническую безопасность. И вообще, определение достоверной стоимости появилось не так давно. Госэкспертиза с удовольствием отказалась бы от этого раздела, потому что все это пока очень несовершенно и условно. Закон о ценообразовании, основанный на ресурсном методе, более совершенный, но тоже не до конца. Мы посмотрим, как он

будет работать, особенно после того, как будут приняты подзаконные акты, когда работает ГИС, то есть мониторинг цен на материалы, машины и механизмы и стоимость трудовых ресурсов. Я думаю, что и он потребует еще какого-то совершенствования.

Что же касается ржавых лопат и аукционов, я считаю, что основа основ — это прямая ответственность. А прямая ответственность — это страхование, а страховые компании с мелкими подрядчиками работать не будут или будут брать с них бешеные проценты, что приведет опять к удорожанию строительства. Так по кругу и ходим. Поэтому все нужно совершенствовать.

*— Аукционы в строительстве нужно отменять?*

— Нужно, но рано. Пока другого механизма не существует. С другой стороны, обратите внимание, как строились основные стратегические объекты или объекты Олимпиады? Их строили единственные подрядчики, выбранные без конкурса — но это не от хорошей жизни. Дело в том, что владельцы компаний, которые подписали

здесь контракты на генподряд, несли и несут ответственность перед Президентом России напрямую. И все знают, что они все построят и ничего не своруют, и все будет нормально. К сожалению, пока так. Но совершенствоваться надо. В чем наша проблема? Эволюция европейской и американской законодательной базы происходит постепенно, а у нас, как всегда, все надо немедленно, чтобы за пять лет сделать то, что в Америке происходило 100 лет. А немедленно не получается. У нас избыточные ожидания, что это произойдет прямо сегодня. Не произойдет!

Кстати говоря, очень характерный в этом плане 131-й федеральный закон «Об общих принципах местного самоуправления» — я считаю, что это второй закон после Конституции России. В нем прописана система ответственности по уровням власти. Очевидно, что страна должна жить по 131-му закону, а не живет. Почему? Мы декларацию подписали, закон приняли, но экономика страны, ее устройство не позволяют жить по этому закону. Не потому что не хотим, а потому что не можем. Нужно было этот закон принимать? Конечно! При этом вспомните, сколько к таким законам шла Европа? К самоуправлению? Это же Магдебургское право, XV век!

*— То есть через 600 лет мы будем жить так же хорошо, как в Европе?*

— Ну что вы, гораздо быстрее! Мы самые лучшие и талантливые, и то, что для Европы столетия, для нас — 10–20 лет. ☹



Елена ШИНКОРЕНКО

ВЛАСТЬ



# Законодательная база для строителей продолжает развиваться и перетряхиваться

*В планах на весеннюю сессию Госдумы — более 10 законов, затрагивающих строительную отрасль*



Самым актуальным вопросом всегда был и остается один: какие изменения планируются в законодательстве Российской Федерации? Мы расскажем о значимых для строительной отрасли законопроектах, которые выносятся на рассмотрение в весенней сессии Государственной Думы седьмого созыва. А примут ли их — покажет время...

Законопроект № 714996-6 «О внесении изменений в статьи 55-10 и 55-16 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части совершенствования порядка размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации)» внесен в Государственную Думу 4 февраля 2015 года. Рассмотреть законопроект планируется в марте текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.



В настоящее время средства компенсационного фонда СРО размещаются в депозиты и (или) депозитные сертификаты в российских кредитных организациях, при этом средства могут размещаться без соблюдения принципа разумной доходности (не ниже инфляции) или же в кредитной организации, которая не отвечает признакам надежности сохранения средств. Поэтому предлагается, чтобы такие средства размещались и (или) инвестировались в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ. Средства будут передаваться управляющей компании, имеющей лицензию на управление ценными бумагами или на управление инвестиционными фондами, ПИФаами и НПФ.

В качестве основных активов инвестирования средств устанавливаются: государственные ценные бумаги РФ; облигации российских эмитентов; ипотечные ценные бумаги; средства в валюте РФ и иностранной валюте на счетах в российских кредитных организациях; депозиты в валюте РФ и в иностранной валюте в кредитных организациях; ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в РФ; облигации с залоговым обеспечением; права



требования по договорам аренды (лизинга) объектов инженерно-технического обеспечения, аренды (найма) жилых помещений. Предельные же объемы инвестирования в облигации российских эмитентов будут устанавливаться Правительством РФ, например, на уровне 20% средств компенсационного фонда саморегулируемой организации.

**Законопроект № 978631-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части уточнения функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти»** внесен в Государственную Думу 21 января 2016 года. Рассмотреть законопроект планируется в марте текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Суть изменений состоит в том, что действующая редакция Градостроительного кодекса содержит разные определения одного и того же федерального органа исполнительной власти. Законопроект закрепляет единую формулировку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в сфере выработки и реализации государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.

**Законопроект № 524696-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» в части вопросов подготовки и утверждения документа территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации»** внесен в Государственную Думу 19 мая 2014 года. Рассмотреть законопроект планируется в апреле текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Законопроект предусматривает создание схемы территориального планирования двух и более субъектов Федерации. Готовиться данная схема будет по инициативе высших исполнительных органов одного,

двух или более регионов и на основании их совместного решения. При этом соответствующие субъекты Федерации должны иметь общую границу.

Схема должна включать в себя положение о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, будут прилагаться материалы по обоснованию схемы — стратегии и программы развития регионов, соглашения об их сотрудничестве.



Предлагается обязать принять соответствующие схемы Москве и Московской области, Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также Севастополю и Республике Крым до 1 января 2017 г.

Также планируется установить некоторые особенности осуществления градостроительной деятельности на территории г. Севастополя и Республики Крым, которые будут действовать до 1 января 2018 г. В частности, предусматривается разрешение принимать решения о резервировании земель, об изъятии участков для государственных или муниципальных нужд, об их переводе из одной категории в другую, а также о подготовке документации по планировке территории при отсутствии соответствующих документов территориального

планирования. А разрешение на строительство можно будет получить и при отсутствии правил землепользования и застройки.

**Законопроект № 447606-6 «О внесении изменения в статью 16 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (об обустройстве участков автомобильных дорог на подъездах к пунктам пропуска через Государственную границу Российской Федерации)»** принят Государственной Думой 7 февраля 2017 года постановлением № 857-7 ГД. Профильным комитетом выступал Комитет Государственной Думы по транспорту.

В настоящее время требования к обустройству участков автодорог на подъездах к пунктам пропуска транспортных средств через государственную границу устанавливаются законодательством о техническом регулировании. Однако Законом о техническом регулировании такие требования не установлены. В результате владельцы автодорог общего пользования при проектировании, строительстве и капитальном ремонте не учитывают развитие и совершенствование инфраструктуры автомобильных пунктов пропуска через госграницу, технологии пропуска через госграницу лиц, транспортных средств, грузов, товаров и животных, а также возрастание пропускной способности пунктов пропуска.

В связи с этим предложено регулировать данный вопрос актами Правительства РФ.

**Законопроект № 74539-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части уточнения положений о прокладке, переустройстве, переносе инженерных коммуникаций в границах полос отвода и придорожных полос при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте автомобильных дорог)»** внесен в Государственную

Думу 15 мая 2012 года. Рассмотреть законопроект планируется в мае текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Предложено определять договорами между владельцами инженерных коммуникаций и владельцами автодорог условия переноса, переустройства и эксплуатации, а также порядок компенсации убытков, причиняемых в результате этого. Размер такой компенсации планируется устанавливать на основании отчета о независимой оценке. Предполагается, что данный договор должен будет заключаться в течение 30 дней с даты получения оферты (его проекта) от владельца автодороги. Если же от владельца инженерных коммуникаций поступил протокол разногласий, отношения сторон регулируются гражданским законодательством РФ.

Владельцы инженерных коммуникаций в течение 14 дней с момента обращения лица, осуществляющего подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию или капремонт автодороги, должны будут выдать ему технические условия на перенос, переустройство инженерных коммуникаций. Плата при этом не взимается. Срок действия технических условий не может быть менее 2 лет со дня их выдачи, и они не должны включать обязательства заказчика (застройщика), несвязанные с переносом или переустройством инженерных коммуникаций, в т. ч. ведущие к изменению технических характеристик этих коммуникаций.

**Законопроект № 435702-5 «О внесении изменений в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установки приборов учета)** внесен в Государственную Думу 6 октября 2010 года. Рассмотреть законопроект планируется в марте текущего года. Ответственным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Изменения предполагают возможность установки не только индивидуальных и коллективных приборов учета, но и общих приборов учета — для коммунальных квартир. Кроме того, планируется указать, что при расчете размера платы потребителей за коммунальные услуги имеет значение показание не любых приборов учета, а именно приборов учета, установленных в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Также предлагается продлить предоставленные гражданам сроки по оснащению принадлежащих им объектов приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов.

**Законопроект № 14876-7 «О внесении изменений в статью 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (в части предоставления органам государственной власти субъектов Российской Федерации права устанавливать дополнительные требования к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами)»** внесен в Государственную Думу 27 октября 2016 года. Рассмотреть законопроект планируется в марте текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Не секрет, что возраст, структура и техническое состояние жилищного фонда и инженерно-технической инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, не говоря о климатических и экономических условиях регионов, различаются настолько, что преимущество от установления строго единых правил лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами нивелируется его недостатками.

В связи с этим предлагается предоставить право органам государственной власти субъектов РФ



самостоятельно устанавливать дополнительные требования к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Это позволит субъектам РФ сформировать административное законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства и наладить в этой сфере действенный региональный и муниципальный контроль.

Кроме того, институт юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, предлагается поставить под дополнительный контроль со стороны органов государственной власти субъектов РФ.

**Законопроект № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в части защиты прав граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях)»** внесен в Государственную Думу 22 ноября 2016 года. Рассмотреть законопроект планировалось в феврале текущего года.





и Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части выдачи и обращения закладных в электронной форме)» внесен в Государственную Думу 6 сентября 2014 года. Рассмотреть законопроект планируется в июне текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по вопросам собственности.

Основной целью изменений является закрепление в законодательстве положений о выдаче и обращении закладных в электронной форме (электронной закладной). Это связано со значительными неудоб-

ствами, издержками и рисками, которые возникают при работе с большим количеством бумажных закладных. А также обусловлено необходимостью повышения уровня применяемых технологий при выдаче и сопровождении ипотечных жилищных кредитов, их секьюритизации, включая использование унифицированных информационных и технологических систем и внедрение электронного документооборота (электронный учет прав по закладной).

Законопроект № 27073-7 «О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации (в части корректировки применения коэффициентов земельного налога с учетом сроков и видов жилищного строительства)» внесен в Государственную Думу 14 ноября 2016 года, рассмотрен в 1 чтении 10 февраля текущего года. Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по бюджету и налогам. Предлагается скорректировать порядок применения повышающих коэффициентов при уплате земельного налога с учетом сроков и видов жилищного строительства, определяемых градостроительным законодательством. Кроме того, планируется сохранение применения коэффициентов при смене собственников указанных

Профильным комитетом выступает Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

В настоящее время к отношениям по пользованию указанными жилыми помещениями применяются положения Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма вне зависимости от даты передачи таких жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях. Однако это не позволяет защитить права граждан, проживающих в бывших ведомственных общежитиях, переданных в частную собственность — поэтому такие отношения предлагается регулировать нормами Гражданского кодекса РФ о договоре найма жилого помещения. При этом планируется установить, что условия данных договоров в части платы за пользование жилым помещением, платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги должны быть аналогичными условиям договора социального найма — это позволит исключить применение необоснованно высоких тарифов по оплате жилого помещения.

Законопроект № 599011-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

земельных участков, при их разделе, выделе или объединении до месяца государственной регистрации прав на построенные на таких участках жилые дома или месяца получения разрешения на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию. Исключение составляет переход права собственности на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, в порядке наследования.

Профильным комитетом выступает Комитет по вопросам собственности.

Законопроект № 1170222-6 «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (о предоставлении дополнительных гарантий гражданам, уволенным с военной службы по отдельным основаниям) внесен в Государственную Думу 9 сентября 2016 года. Принят Государственной Думой постановлением № 1009-7 ГД от 22 февраля 2017 года. Профильным комитетом выступал Комитет по обороне.

Предусмотрено восстановление накоплений для жилищного обеспечения и инвестиционного дохода военнослужащим, уволенным в связи с организационно-штатными мероприятиями, по состоянию здоровья или по семейным обстоятельствам и в дальнейшем заключившим новые контракты о прохождении военной службы. Предлагается учитывать и в случаях, когда увольнение последовало в связи с прекращением военной службы в период ее приостановления; в связи с существенным и (или) систематическим нарушением в отношении военнослужащих условий контракта; а также по заключению аттестационной комиссии досрочно по собственному желанию при наличии у военнослужащих уважительных причин и др. При этом военнослужащие, уволенные с военной службы по данным основаниям, будут возвращать средства целевого жилищного займа без начисления процентов.



Галина КРУПЕН



# VI РОССИЙСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

18-19 апреля 2017  
г. Москва

НОВЫЕ ИДЕИ

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

НОВЫЕ РЕШЕНИЯ



## ЭКОНОМИКА

# Строительная отрасль падает, количество платежей и реестров растет

*Впервые за все время существования строительство оказалось на последнем месте по доходности*

Росстат подвел итоги деятельности строительной отрасли в 2016 году. Результат печален — падение объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составило 4,3%. В денежном выражении годовой объем работ составил почти 6,2 трлн рублей.

Эксперты отмечают повсеместное падение показателей в строительном комплексе. Так, Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) представило свой анализ положения дел в строительной отрасли, из которого следует, что спад продолжается уже 13 кварталов подряд, то есть с октября 2013 года. А в целом отрасль не оправилась еще и от кризиса 2008–2009 годов, при этом показатели рекордного 2015 года в сопоставимых ценах едва дотянули до показателей 2006 года.

Самое большое падение объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», зафиксировано в Республике Калмыкия (на 67,4%), в Астраханской области (на 33,3%) и в Магаданской области (на 29%). Однако есть и регионы, где произошел весьма существенный прирост объемов работ, хотя их и немного. Не считая Крыма и Севастополя, которые искусственно накачиваются бюджетными деньгами на строительство инфраструктуры, дорог и жилья, лучшие показатели по России у Вологодской области (+48%), у Республики Алтай (+36%) и у Иркутской области (+24%). Почти половина регионов сохранила объемы строительства — их показатели варьируются около 95–110%.

Падают объемы госзакупок в строительстве — на 11% к уровню 2015 года с 6,5 до 5,7 трлн рублей. При этом резко снизилось кредитование строительных организаций — в общем портфеле банков эта строка занимает всего



7%, что как минимум в два раза ниже минимальной необходимой суммы. Фактически, строительная отрасль недокредитована как минимум на 50%. И что показательно, каждый пятый кредит даже в этих условиях считается проблемным, и по нему есть просрочки платежей (это в 4 раза больше нормальных экономических показателей).

Не стоит удивляться, что на фоне снижения финансирования в 2016 году обанкротилось 3183 строительные компании, что на 17% больше, чем в 2015 году, и этот тренд также наблюдается третий год.

На конец 2016 года в отрасли было занято 5 млн 608 тыс. человек или 8,2% всего работающего населения. На строительном рынке действует 146 116 компаний с допусками саморегулируемых организаций. Из них 118 000 — строители, 49 000 — проектировщики, 12 000 изыскатели. 97% компаний составляет малый и средний бизнес.

**СПАД В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ УЖЕ 13 КВАРТАЛОВ ПОДРЯД, ТО ЕСТЬ С ОКТЯБРЯ 2013 ГОДА.**

В целом строительная отрасль в 2016 году оказалась на последнем месте по доходности, уступив даже сельскому хозяйству, и показала доходность всего 5,2%. А поскольку реальная инфляция составляет минимум 14%, при таких показателях никакие инвесторы в стройку вкладываться не будут. Многие строительные компании работают себе в убыток, надеясь на дальнейшие продажи, то есть строится пирамида отрицательной доходности, которая в любой момент может рухнуть.

Вслед за строительным комплексом идет и стройиндустрия — здесь зафиксировано падение объемов выпуска стройматериалов: цемента — на 20%, кирпича — на 24%, сборного железобетона — на 15%.

**В ЦЕЛОМ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ В 2016 ГОДУ ОКАЗАЛАСЬ НА ПОСЛЕДНЕМ МЕСТЕ ПО ДОХОДНОСТИ, УСТУПИВ ДАЖЕ СЕЛЬСКОМУ ХОЗЯЙСТВУ, И ПОКАЗАЛА ДОХОДНОСТЬ ВСЕГО 5,2%.**

## ЖИЛЬЕ ПОШЛО НА УБЫЛЬ

В 2016 году сократился ввод жилья — Росстат приводит цифры, согласно которым введено 79,7 млн кв. м жилья — на 6% меньше, чем в 2015 году, причем главное снижение дал индивидуальный сектор — падение составило 10%. По мнению практически всех экспертов, в 2017 году снижение объемов строительства будет гораздо существенней, поскольку в 2016 году сдавались дома, заложенные в 2013–2014 годах.

Кроме того, наблюдается некая стагнация рынка, поскольку далеко не все проекты, которые выходили на рынок три года назад — а это довольно большой пул крупных проектов — в 2016 году построены и сданы. По мнению руководителя аппарата Национальной ассоциации застройщиков (НОЗА) Кирилла Холопика, если бы все эти проекты были вовремя построены, сейчас бы вышло на рынок 10 млн кв. м жилья дополнительно.

Что касается индивидуального домостроения, то здесь достоверной статистики не знает никто, поскольку большинство вновь построенных домов вводится в эксплуатацию в рамках «дачной амнистии» и, соответственно, в статистических данных отражается совсем по другой статье.

Рынок жилья стагнирует, особенно вторичный — здесь практически остановилось ипотечное кредитование, поскольку субсидирования ипотечной ставки для вторичного рынка нет, а доходы граждан падают третий год подряд — более чем на 12% за три года. При этом отмечен рост ипотечных кредитов на 27%, из них 303,5 тысячи выданы с субсидированной ставкой на покупку новостроек. Растет и количество зарегистрированных договоров долевого участия, однако при этом в абсолютных цифрах

стремительно падает площадь жилья, продаваемая по ДДУ — то есть квартиры становятся все меньше и меньше.

За 2016 год площадь продаваемых квартир сократилась на 10% и в среднем составляет чуть меньше 50 кв. м. На 7% упала продажная площадь квартир, на 10% — продажная цена жилья. Выручка компаний-застройщиков также упала на 15%. При существующем объеме рынка норма продаж составляет 42,6 млн кв. м, однако сейчас в год продажи составляют не более 32 млн.

На этом фоне принят закон о формировании государственного компенсационного фонда долевого строительства жилья, куда застройщики должны будут отчислять 1% от стоимости проекта (точная цифра пока неизвестна, поскольку закон о размере ставки еще находится в разработке). Эта новелла однозначно приведет к росту себестоимости строительства, который затем будет переложен в продажную цену жилья. То есть стоимость новостроек вырастет обязательно.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВЕЛЛЫ КАК ИНСТРУМЕНТ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА

В 2016 году были приняты законы и решения, которые могут существенно повлиять на строительный рынок.

Как написано выше, приняты поправки в закон о долевом строительстве жилья, которые вводят компенсационный фонд для застройщиков. При этом Совет Федерации высказался еще и за сохранение страхования риска неисполнения обязательств застройщиков перед дольщиками. На этом же настаивают и страховые компании, которые не хотят терять солидный кусок рынка. Застройщики и Минстрой России категорически против такой схемы, поскольку





**ЗА 2016 ГОД ПЛОЩАДЬ ПРОДАВАЕМЫХ КВАРТИР СОКРАТИЛАСЬ НА 10% И В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЕТ ЧУТЬ МЕНЬШЕ 50 КВ. М. НА 7% УПАЛА ПРОДАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, НА 10% — ПРОДАЖНАЯ ЦЕНА ЖИЛЬЯ.**

это означает двойную плату за одни и те же обязательства. При этом страхование в данном контексте после его введения полтора года назад практически не работало, перестраховывать такие риски не согласилась ни одна страховая компания.

Еще одна законодательная новелла — это реформа системы саморегулирования в строительстве. Она была затеяна Правительством России под лозунгом облегчения жизни малого бизнеса и большей прозрачности в части выплат из компенсационных фондов СРО. Все СРО были обязаны в срок до 1 ноября 2016 года перевести все свои компенсационные фонды на спецсчета в 12 уполномоченных банках. Однако этот процесс не закончен до сих пор, а в ходе его выяснилось, что строительные СРО утратили по тем или иным причинам около 45% компфондов. У многих СРО средства пропали в банках с отзывными лицензиями.

Однако Ростехнадзор требует, чтобы компенсационные фонды СРО были дополнены до исторического максимума без учета этих потерь в банках, иначе СРО могут лишиться ее статуса. Таким образом, в ближайшее время перед десятками тысяч компаний встанет

вопрос: доносить взносы в компфонды своих СРО или покинуть рынок. И хотя закон не обязывает строительные компании, которые работают на малых объемах, быть членами СРО, но к госзакупкам такие компании допущены не будут.

Кроме того, теперь компенсационные фонды СРО формируются на новых принципах, и все компании, которые хотят иметь доступ к госзаказу в качестве генеральных подрядчиков, обязаны внести взнос в компенсационный фонд ответственности по договорным обязательствам — а там суммы исчисляются от объемов заказов и варьируются от 200 тысяч до 25 миллионов рублей.

И при этом строителей, изыскателей, проектировщиков постоянно пытаются заставить подавать данные во всевозможные реестры, платить за некий технический ценовой аудит проверенных госэкспертизой проектов, готовить огромные пакеты документов на специалистов и так далее. По мнению многих экспертов, каждый новый нормативный документ, выходящий из недр либо Минстроя, либо Правительства России, каждый новый закон не улучшает, а ухудшает положение строителей.

— Давайте уже скажем, что стройка запрещена — и все! — в сердцах заявил на заседании Комитета ТПП РФ по строительству управляющий директор Федерального центра проектного финансирования, бывший заместитель руководителя Госстроя России Илья Пономарев.

## РЕЕСТРОМАНИЯ ВЛАСТИ НАРАСТАЕТ

2016 год можно смело назвать годом реестров — их в настоящее время предполагается создать в строительной отрасли как минимум три, и все в статусе национальных и обязательных.

Так, действующим законом уже прописано требование, которое еще не до конца понято и оценено строительными, проектными и изыскательскими компаниями, — это введение Национального реестра специалистов строительной отрасли. Реестр должен заработать с 1 июля 2017 года, при этом каждая компания, которая хочет состоять в СРО и иметь допуск к более-менее серьезным работам, должна внести в этот реестр как минимум двух специалистов — инженеров.

Однако требования к этим специалистам таковы, что даже крупные строительные и



проектные компании не могут их найти в своем штате. Так, инженеры должны исполнять функции организаторов строительных, проектных или изыскательских работ, иметь профильное высшее образование и стаж работы по строительной специальности не менее 10 лет. Таким образом, в реестр не могут попасть все специалисты по инженерным системам зданий, строители объектов энергетики, транспорта и т.д. Не спасет и профпереподготовка — с момента получения диплома о ней должно пройти не менее 10 лет. А если специалисты не будут числиться в реестре, компания не может состоять в СРО и работать на рынке.

Первый заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства **Лариса Барينو** рассказала на заседании Комитета о стараниях Минстроя России вопреки закону о стандартизации, международным соглашениям и позиции профессионального сообщества разработать поправки в действующее законодательство и ввести совершенно новое понятие — своды правил. В конце 2016 года законопроект вернули в Правительство России, однако попытки его отретушировать и все равно провести через Госдуму предпринимаются.

И опять же будет формироваться реестр всех нормативно-технических документов строительной отрасли, при этом все документы всех ведомств должны будут пройти повторную экспертизу в Минстрое России. А без внесения нормативного документа в реестр его невозможно будет применять при проектировании и строительстве. При этом предполагается, что Минстрой или его уполномоченный орган будут экспертировать нормативы не только на строительство объектов Минздрава или Минобрнауки, но и МВД, ФСБ и Росатома. Известно, что



**НА 2015-2017 ГОДЫ МИНСТРОЙ РОССИИ ПОЛУЧИЛ ПОЛТОРА МИЛЛИАРДА РУБЛЕЙ БЮДЖЕТНЫХ ДЕНЕГ НА АКТУАЛИЗАЦИЮ ДЕЙСТВУЮЩИХ СНИПОВ И СТАНДАРТОВ, И АКТИВНО ЭТИ ДЕНЬГИ ТРАТИТ. НО ПРИ ЭТОМ В СВОЕМ ЖЕ ЗАКОНОПРОЕКТЕ МИНСТРОЙ ПРЕДЛАГАЕТ ВСЕ ЭТИ ДОКУМЕНТЫ УПРАЗДНИТЬ! ТО ЕСТЬ ПОЛТОРА МИЛЛИАРДА РУБЛЕЙ ПРОСТО БУДУТ ВЫБРОШЕНЫ В КОРЗИНУ.**

практически все ведомства дали отрицательное заключение на этот законопроект, но попытки создания такого реестра и тотального регулирования всех строительных процессов в стране остаются. Очевидно, что взяточность этого процесса пока не поддается никакому анализу.

Весьма пикантный момент: на 2015-2017 годы Минстрой России получил полтора миллиарда рублей бюджетных денег на актуализацию действующих СНиПов и стандартов, и активно эти деньги тратит. Но при этом в своем же законопроекте Минстрой предлагает все эти документы упразднить! То есть полтора миллиарда рублей просто будут выброшены в корзину.

Еще один надвигающийся реестр — это единый реестр экспертных заключений. По словам президента НОЭКС **Шоты Гордзениани**, сам по себе это давно оговоренный и необходимый шаг, однако порядок внесения этих заключений вызывает очень много вопросов. Так, помимо

самого экспертного заключения экспертная организация обязана для внесения в реестр представить еще и проектную документацию, которую она экспертировала. Но по Гражданскому кодексу проектная документация является собственностью застройщика и неясно, почему она должна становиться публичной по воле эксперта, а не собственника.

А для того, чтобы получить в реестре номер экспертного заключения, весь пакет документов будет проверять некая уполномоченная структура, о которой пока в законопроекте не сказано ни слова, и она может по каким-то причинам, которые также не указаны, вернуть эту документацию экспертам на доработку. Через 2 дня эксперт обязан вернуть в эту структуру исправленные документы. То есть процедура прохождения проектной документации не уменьшается, как того требует Правительство, а увеличивается непонятно, на сколько дней. И опять же взяточность процедуры можно только поражаться.

В целом же — и это звучит постоянным рефреном везде, где собираются профессионалы строительной отрасли, — властные структуры продолжают игнорировать мнение профсообщества. Его в лучшем случае снисходительно выслушивают и делают по-своему, а в худшем обвиняют в дискредитации власти и называют «иностранными агентами» (до этого также в 2016 году договорился замминистра Хамит Мавляиров на одном из заседаний Совета НОСТРОЙ). При таком подходе появление новых никуда не годных и никому не нужных документов гарантировано. ☹



**Лариса ПОРШНЕВА**



## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# НОПРИЗ может стать НОПРИЗЭКСом

*В Правительстве России обсуждают вопрос о введении обязательного саморегулирования для негосударственной экспертизы*



Важные решения, касающиеся реформирования всей системы строительной экспертизы в стране, были приняты на состоявшемся 3 февраля 2017 года совещании у вице-преьера Правительства РФ Дмитрия Козака. В нем участвовали заместители глав Минстроя и Минэкономразвития России, руководитель Росаккредитации, представители Администрации Президента и Аппарата Правительства РФ.

Как вытекает из опубликованного протокола совещания, при разработке изменений в законодательные акты было, в частности, решено исключить дополнительные полномочия органов государственной экспертизы по осуществлению негосударственной экспертизы, распространить на организации негосударственной экспертизы требования Градостроительного кодекса РФ к саморегулированию. Из этого следует, что они имеют право проводить экспертизу исключительно в случае их членства в СРО в области инженерных изысканий и проектирования.

На организации негосударственной экспертизы, согласно протоколу, распространяются также требования к размеру членских взносов в СРО, необходимость наличия не менее 5 аттестованных специалистов и страхования гражданской ответственности, положения о включении экспертных организаций в реестр членов СРО и требования о ведении реестра аттестованных экспертов.

О причинах и последствиях намеченных реформ, отношении к ним экспертного сообщества, проблемах, которые могут возникнуть при их реализации, мы попросили рассказать президента Ассоциации экспертных организаций в строительстве Московской области, генерального директора ООО «Центрэкспертиза» Андрея Акимова:



*— Андрей Викторович, чем вызваны столь кардинальные решения? Как к ним относится экспертное сообщество, когда ориентировочно можно ждать практической реализации выдвинутых положений?*

— Причина очевидна. Из-за несовершенства законодательства на рынке экспертизы появилось множество неквалифицированных или просто мошеннических организаций, которые дискредитируют все экспертное сообщество. Поэтому в целом мы поддерживаем эту инициативу, она назрела еще и по той простой причине, что возникла путаница со сферой деятельности государственной и негосударственной экспертизы. Эти сферы действительно надо четко определить, что и сделано в материалах совещания у вице-преьера.

Что касается сроков, то по моим данным, проект изменений готовится, НОПРИЗ и указанные в протоколе ведомства — Минстрой, Минэкономразвития, Росаккредитация проект такого документа в ближайшее время представят.

Труднее спрогнозировать последствия запланированного вступления экспертных организаций в проектные и изыскательские СРО.

Во-первых, это вступление сопряжено с крупными материальными затратами. Для того чтобы продолжать бизнес, экспертные организации будут вынуждены заплатить членские взносы, взносы в страховые и иные фонды по несколько сотен тысяч рублей. Для экспертных организаций — это неподъемные средства, у них совершенно другие обороты по сравнению с проектными и изыскательскими организациями.

Кроме того, в протоколе как-то неясно сказано о разработке СРО стандартов экспертной деятельности. Во-первых, почему их должно быть несколько, во-вторых, почему эти стандарты должны разрабатывать люди, далекие от экспертной деятельности? С этими задачами в легкую могут справиться и сами эксперты, объединенные в профильные СРО. Непонятно также, сохранится или будет отменена аккредитация. Если она останется, то получится двойное регулирование. В свое время нам уже приходилось отменять двойной порядок регулирования геодезической деятельности.

— *Читая протокол совещания, невольно вспоминаешь показанный недавно по всем телеканалам диалог главы Правительства Дмитрия Медведева и Председателя Совфеда Валентины Матвиенко, где первый критиковал министров и депутатов за поспешность в выдвижении поправок «в самые существенные основы законодательства» и подчеркивал, что «кодексы нужно трогать в последнюю очередь». А Матвиенко сравнила российское законодательство «с лоскутным одеялом, в котором путаются все: и бизнес, и граждане, и сами чиновники». Я сознаю каверзность вопроса, но в данном случае действительно речь идет об изменениях в Градкодекс и в 315-й ФЗ о саморегулировании?*



— По-моему, вы уже сами ответили на поставленный вопрос. Я могу лишь добавить, что и сам Президент настоятельно рекомендовал Правительству и Госдуме отойти от порочной практики принимать законы впопыхах. Надеемся, что доработанный проект закона будет публично обсужден с профессиональной общественностью.

— *Кроме собственно переписывания законодательства речь идет о возникающем конфликте интересов. Как может быть экспертиза независимой, если в одной СРО будут проектировщики и эксперты или изыскатели и эксперты. Или все же возможен вариант с созданием СРО экспертных организаций?*

— Несомненно, возникает конфликт интересов. В целом эксперты должны быть «над» изыскателями и проектировщиками, а получается, что они будут «под» ними. Допустим, что эксперты вступают в какую-нибудь СРО, где руководят не профессионалы, а коммерсанты. А таких СРО — добрая половина,

**Состав руководящих органов в подавляющем числе СРО — это люди или совсем далекие от профессиональной деятельности, или проектировщики-изыскатели, но никак не эксперты! И вот эти непрофессионалы будут диктовать (!) экспертам какие-то правила.**

если не больше. В свое время руководству НОПРИЗА ставились такие вопросы, но в законодательство они не вошли. Поэтому состав руководящих органов в подавляющем числе СРО — это люди или совсем далекие от профессиональной деятельности, или проектировщики-изыскатели, но никак не эксперты! И вот эти непрофессионалы будут диктовать (!) экспертам какие-то правила. А ведь независимость экспертизы от изыскателей и проектировщиков является гарантом отсутствия конфликта интересов, коррупционных проявлений и формального подхода к проведению экспертизы.

Впрочем, мы не против вхождения в НОПРИЗ. В принципе можно использовать его механизмы для создания внутри национального объединения экспертной составляющей, формирования сегмента строительной экспертизы. Можно даже переименовать его название: сделать из НОПРИЗа — НОПРИЗЭК. И возложить контроль за этим экспертным сегментом саморегулирования на профильное министерство.

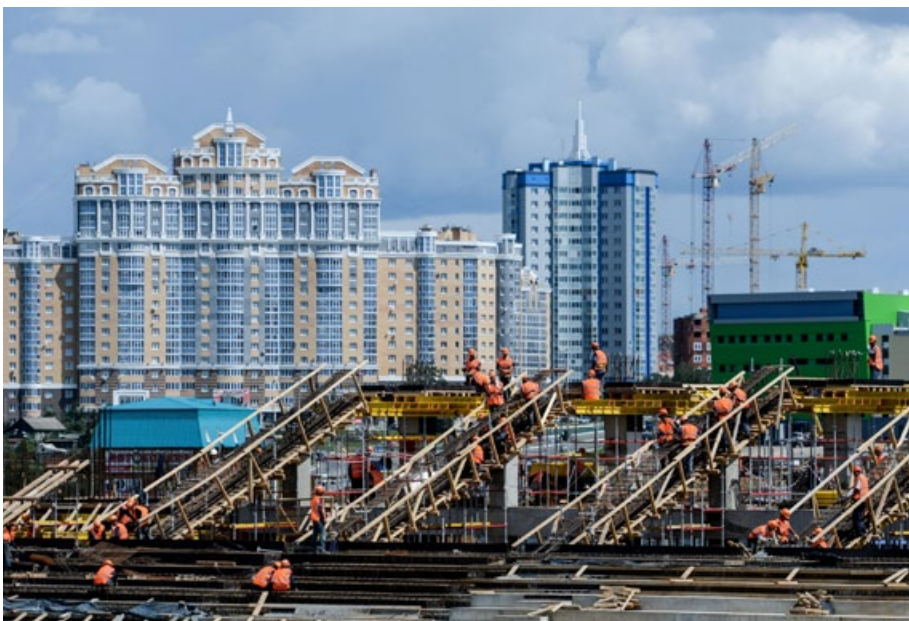
Но мы категорически против создания «тройных» СРО, где были бы сгруппированы проектировщики, изыскатели и эксперты. Это прямо противоречило бы 315-ФЗ. Нельзя объединять разнородные виды деятельности, сводить воедино «сапожников и пирожников».

— *Вы избраны президентом Ассоциации экспертов в строительстве Московской области (АЭОСМО), за полгода удалось сделать многое в организационном, юридическом, информационном поле. Во-первых, хочется услышать подробнее о конкретных делах АЭОСМО, а во-вторых, узнать точку зрения членов АЭОСМО на готовящиеся поправки.*





Мы категорически против создания «тройных» СРО, где были бы сгруппированы проектировщики, изыскатели и эксперты. Это прямо противоречило бы 315-ФЗ.



— Наша Ассоциация фактически досрочно стала саморегулируемой организацией, выполнив все требования, которые задуманы и предусмотрены в протоколе совещания в плане упорядочения экспертного рынка.

По аналогии с саморегулируемыми организациями у нас в уставных документах прописаны и четко выполняются стандарты профессиональной деятельности, создан входной и текущий контроль за экспертными заключениями, практически все наши 15 организаций перешли на передачу экспертных заключений в минстрой области в электронном виде. На сайтах наших организаций-членов есть все необходимые данные об их руководителях и экспертах, об их квалификации и специализации.

При этом, в отличие от упомянутых в протоколе 5-ти обезличенных экспертов, в каждой нашей организации есть минимум по 10 экспертов по оценке проектов и трех по инженерным изысканиям. Недавно к нам поступили два заявления о приеме. Одну организацию мы приняли, а заявление другой — отклонили. Из 18 членов Хартии смогли выдержать строгие стандарты нашей организации только 16. Посудите сами, где это видно, чтобы Ассоциация или СРО (строительной сферы) отказывалась от приема новых членов и сокращали существующих! Это говорит о том, что к профессиональным стандартам и правилам мы относимся по-настоящему серьезно и строго.

Что касается отношения членов АЭОСМО к упорядочению сферы строительной экспертизы, то в целом они это поддерживают. Ибо всем надоел демпинг и безответственность на рынке. Более того, большинство считает, что ужесточить правила нужно было раньше, ибо принятый в 2012 году закон о негосударственной

экспертизе был изначально несовершенен, он и породил нынешнюю неприличную ситуацию на рынке.

— Минстрой дал недавно довольно мрачный прогноз на ввод в строй жилья в стране на ближайшие три года. В чем вы видите главные причины такого отката: общий кризис, или конкретные барьеры в виде 304-го ФЗ о долевом строительстве?

— На первый взгляд ответ простой. Это, конечно, снижение доходов населения и меры государства по упорядочению положения в сфере долевого строительства. Но есть, на мой взгляд, и более глубокие причины. Квартиры перестают быть выгодным средством вложений, удобной нишей для инвестиций. Грядет повышение налогов, платы за ЖКХ. Где-то к 2022 году планируется выйти на полную налоговую нагрузку на жилье, особенно, если оно не единственное. Так что из выгодной сферы приложения капитала новое жилье превращается в низкорентабельный, да и рисковый бизнес.

— Повлияет ли спад в строительной отрасли на положение экспертных организаций, рассматривают ли они возможность повышения расценок или других мер с целью сохранения рентабельности?

— До сих пор я не слышал жалоб на падение объемов, на то, что нет работы. Такого ощущения в экспертном сообществе нет. Что касается наших членов, то мы принципиально выступаем против демпинга, против халтурной работы, наоборот, делаем упор на качество, соблюдение всех требований и стандартов. ☹



Александр КОНДРАШОВ

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

На образовательном форуме в Новосибирске аварийный комиссар Общественного совета призвал усилить информирование участников строительного рынка о возможности компенсации вреда, причиненного жизни и здоровью физических лиц на строительных объектах.

Образовательный форум «Строительный комплекс и градостроительная деятельность в субъектах Российской Федерации-2017» для строителей Сибирского и Дальневосточного федеральных округов прошел в Новосибирске 2 и 3 марта. Организаторами выступили ФАУ «РосКапСтрой» и Минстрой России. Поддержку в организации и проведении мероприятия оказал Общественный совет по развитию саморегулирования.

**Владимир Акиншин**, один из первых и самых активных аварийных комиссаров (АК) Службы АК Общественного совета, представил доклад на тему компенсации вреда, причиненного жизни и здоровью физических лиц на строительных объектах, и рассказал о практике применения статьи 60 Градостроительного Кодекса РФ.

По данным Роструда, число несчастных случаев с тяжелыми травмами на производстве в 2016 году снизилось на 14 % по сравнению с 2015 годом. На строительных объектах ситуация ведомством зафиксирована даже лучше, чем в целом по производству — здесь произошло снижение на 23 % по сравнению с предыдущим

# Строитель, знай: на страже твоих интересов стоит аварийный комиссар!

*Общественный совет по развитию саморегулирования: строители по-прежнему не знают о возможности компенсации за причиненный им вред на объекте*



ЗА ПРОШЕДШИЙ ГОД НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ ТОЛЬКО ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ ПОГИБЛО 276 СТРОИТЕЛЕЙ, ПО УТОЧНЕННЫМ ДАННЫМ, ЗА ГОД ЦИФРА СМЕРТЕЙ ПЕРЕВАЛИЛА ЗА 350.

годом. Но, несмотря на позитивные тенденции, все же наиболее высоким уровень производственного травматизма по-прежнему остается в сфере строительства.

За прошедший год на строительных объектах только за первое полугодие погибло 276 строителей, по уточненным данным, за год цифра смертей перевалила за 350. Как видим,

имеющихся усилий по профилактике травматизма недостаточно. Хотя есть и позитивные моменты, к которым стоит отнести реализацию программы Минтруда России «Безопасный труд» и активную работу Минстроя России по внедрению статьи 60 Градостроительного кодекса, регулирующей компенсацию ущерба, возникающего на строительных объектах.





Согласно ст. 60 ГрК компенсацию за смерть или травму строителя должен выплачивать не работодатель или страховая компания, а застройщик или владелец объекта, где произошел несчастный случай. А уже потом в качестве регрессного иска застройщик может требовать эти деньги с подрядчика или саморегулируемой организации. Однако сейчас и застройщик не платит, нарушая закон, и родственники далеко не всегда знают, что можно подать иск к застройщику, и суды не торопятся разбирать такие дела. В итоге СРО строительной отрасли, имея совокупный компенсационный фонд 100 млрд рублей и отвечая по закону за ущерб, нанесенный третьим лицам, и могли бы такой ущерб компенсировать, но до них цепочка исков просто не доходит.

Аварийные комиссары Общественного совета постоянно сталкиваются с тем, что «саботаж» выплат начинается с самого первого звена — с бригадира стройки или начальника участка, которые не хотят идти под суд и всеми правдами и неправдами стараются обвинить в несчастном случае самого пострадавшего.

Страховые компании приводят следующую статистику: начиная с 2011 года и по настоящий момент, выплаты по страхованию ответственности в рамках СРО растут примерно на 25–30% в год. Динамика налицо, однако статья 60 Градостроительного кодекса дает более прозрачные и понятные инструменты для пострадавших.

Процесс выплат в рамках новой редакции 60-й статьи только начинается. Согласно проводимому ОС мониторингу судебной практики было принято 8 положительных решений: Ставропольский край — 2 млн рублей, Санкт-Петербург — 3 млн рублей, Ленинградская область — 3 млн рублей, Красноярский край — 3 млн рублей, Тюмень — 3 млн рублей, Нижний Новгород — 3 решения по 3 млн рублей, из них вступило в законную силу только 4 решения.

Несмотря на это, потерпевшие уже поняли, что восстановить справедливость через суд возможно: количество исков к застройщикам

**ПРОВЕДЕННЫЙ АНАЛИЗ ЭКСПЕРТОВ ПОКАЗАЛ, ЧТО В 100% ИССЛЕДОВАННЫХ НЕСЧАСТНЫХ СЛУЧАЯХ ПОТЕРПЕВШИЕ ИЛИ РОДСТВЕННИКИ ПОГИБШИХ НЕ ЗНАЛИ, ЧТО ИМ ПОЛОЖЕНЫ ВЫПЛАТЫ СВЕРХ ВОЗМЕЩЕНИЯ ВРЕДА В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 60.**



за последний год увеличилось в 7 раз. Это происходит, в том числе и благодаря разъяснительной деятельности аваркомов Общественного совета.

Экспертами Общественного совета по развитию саморегулирования постоянно производится расследование случаев травматизма на стройках, а также анализ причин отсутствия выплат компенсаций пострадавшим. Так, основной причиной эксперты считают низкую осведомленность участников строительного процесса о возможности в соответствии со статьей 60 Градкодекса РФ получения компенсации пострадавшим при несчастном случае в размере 1–2 млн рублей и полную неосведомленность родственников погибших о возможности получения выплаты в размере 3 млн рублей.

Проведенный анализ экспертов показал, что в 100% исследованных несчастных случаях потерпевшие или родственники погибших не знали, что им положены выплаты сверх возмещения вреда в соответствии со ст. 60.

Общественный совет призывает кроме мер профилактики травматизма, предпринимаемых органами государственной власти, вести просветительскую работу среди участников строительного процесса по повышению юридической или даже гражданской грамотности. Ведь если не удалось избежать травмы, то такие знания позволят обеспечить качественное лечение потерпевшим, что в итоге вернет им трудоспособность и в конечном итоге улучшит качество жизни. ☹



Галина КОРОЛЕВА

УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ

# ВМ в России: бои без правил?

*Почему разгораются страсти вокруг внедрения технологий информационного моделирования в строительстве*



В последнее время в наших изданиях прошла серия публикаций относительно «Дорожной карты по внедрению ВМ в РФ». Особенно впечатлил [вывод Экспертного Совета](#) Правительства о том, что представленная в Правительство России от имени Минстроя «дорожная карта» не годится для принятия. С просьбой прояснить, что происходит в России с внедрением ВМ-технологий, мы обратились к генеральному директору компании «Конкуратор», профессору, члену-корреспонденту МААМ, руководителю подкомитета по ВМ комитета НОПРИЗ по конкурсным процедурам, инновациям и ценообразованию Марине Король.

— Действительно, с Дорожной картой по ВМ произошла практически детективная история. Напомню, что разработать ее поручил Президент Российской Федерации по результатам Госсовета 17 мая. Срок — 1 сентября 2016 года. Летом уже всю работу назначенные приказом первого замминистра Ставицкого

Рабочая группа по ВМ и Экспертный Совет Минстроя. На электронной дискуссионной площадке Минстроя уже лежал проект Дорожной карты. 30 мая на заседании Экспертного Совета он был принят за основу. Есть протокол. Казалось бы, стоило всего лишь актуализировать документ, обсудить его еще раз и можно отдавать на согласование. Но, как говорится, «что-то пошло не так». Каким-то мистическим образом возник совершенно другой документ и именно он был отправлен из аппарата Правительства на согласование в Федеральные органы исполнительной власти (ФОИВ) и ряд других организаций. Ну, мягко говоря, данный документ вызвал у профессионального сообщества чувство глубокого недоумения. Самое главное, он был совсем «не о том». Название не соответствовало содержанию. А пара пунктов, которые все-таки по теме, были изложены без очевидного понимания этой темы, весьма непрофессионально.

— *А Рабочей Группе и Экспертному Совету кто-то как-то объяснил происходящее?*

— Никто нам ничего не объяснял. Просто в срочном порядке проводили согласование этого документа с ФОИВ. Правда, в НОПРИЗ этот проект тоже поступил. Мы его рассмотрели на заседании нашего Комитета 13 декабря. Единогласно проголосовали за отрицательное заключение и необходимость доработки документа. Однако «наверх» почему-то были отправлены чисто косметические правки. Не по существу.

— *А чем все это, что называется, чревато для нашего будущего?*

— Вообще-то, признаться, тогда было страшно за наше будущее. С такой картой мы однозначно теряли бы еще года три. У нас и так имеется серьезное отставание, уже четвертый год практически «топчемся на месте». Поэтому

КАКИМ-ТО МИСТИЧЕСКИМ ОБРАЗОМ ВОЗНИК СОВЕРШЕННО ДРУГОЙ ДОКУМЕНТ И ИМЕННО ОН БЫЛ ОТПРАВЛЕН ИЗ АППАРАТА ПРАВИТЕЛЬСТВА НА СОГЛАСОВАНИЕ.





«коллективным разумом» решили обратиться с этой проблемой в Открытое Правительство к министру Абызову. Там внимательно отнеслись к вопросу, поскольку с 2014 года «наша» тема там на контроле. Ну и собрали заседание Экспертного Совета Правительства, рассмотрели суть и подготовили свое заключение. Про это вы как раз у себя в изданиях писали. С этим заключением мы полностью согласны. Очень надеюсь, что новая редакция дорожной карты будет разработана все-таки с учетом этих замечаний.

— **А как вообще-то появилась на свет эта странная «карта»? Кто автор?**

— Ответственность за ее разработку взяла на себя БИМ-Ассоциация России. Почему все происходило именно так, в режиме секретности, кулуарно, без привлечения профессионалов — пока остается тайной. Все, кто на

протяжении года работал в рабочей группе, разрабатывал и обсуждал версии документов на электронной площадке Минстроя, тратил на это часы и дни своей жизни, были, мягко говоря, удивлены и озадачены. Ведь БИМ-Ассоциация называет себя «техническим оператором обеспечения функционирования Экспертного совета и Рабочей группы Минстроя России по поэтапному внедрению технологий информационного моделирования». Видимо, роль оператора, по мнению Ассоциации, в этом и заключается — сделать все по-своему за тех, чье функционирование ты призван обеспечивать, при этом забыв им же об этом сообщить. Но не забыв вписать себя исполнителем по нескольким пунктам своей Дорожной карты. Такой вот у нас «оператор».

— **Что ж, будем надеяться, что голос профессионалов по поводу Дорожной карты будет услышан. Недавно направление BIM перешло к другому заместителю министра — Хамиду Мавляирову. Уже известно, как теперь будет строиться работа над новой редакцией «дорожной карты»?**

— На днях состоялось первое совещание с новым руководителем. Пока намечены только общие контуры того, как будет организована работа. Мне понравился подход Хамида Давлетяровича, когда он начал разговор с постановки целей внедрения. Мы также говорили о необходимости описать и формализовать, наконец, полный жизненный цикл объекта капстроительства. Что же касается подготовки «дорожной карты», то очевидно, что наш «оператор» получил еще один шанс отличиться. Я оптимист по натуре и верю, что прежние ошибки не повторятся. И в новой карте мы не увидим, как раньше, один стандарт про все и одну ГИС-систему.

— **Помимо карты были еще документы, касающиеся BIM, которые вызвали в сообществе большой резонанс и сопровождались неким информационным фоном. Речь идет о разработке первых сводов правил по BIM, в которой в прошлом году принимала участие компания «Конкуратор». Почему вы решили взяться за эту работу? Что у вас было, как говорится, «за душой», когда вы к ней приступили?**

— Мы приняли участие в конкурсе на эту работу, так как в тот момент были к ней полностью готовы. «Конкуратор» занимается исследованиями в области BIM и внедрением новых процессов в практику российских организаций. У нас обширнейшие международные связи. Наши бизнес-партнеры, коллеги из профессиональных BIM-сообществ работают в Великобритании, Австралии, США, Сингапуре, Норвегии, Италии, Словении и других странах. С 2013 года мы изучаем лучший мировой опыт в части BIM-стандартизации, анализируем документы, посещаем международные конференции, участвуем в дискуссиях. Наши бизнес-партнеры из Великобритании являются авторами британских стандартов, поддерживающих BIM уровень 2, назначенный там обязательным для госзаказа с прошлого года. Они работают над подходами следующего уровня — третьего. Мы сотрудничаем с передовыми российскими компаниями и знаем, на каких стандартах строят свою работу они. Нами изучены сотни документов десятков стран, и это позволило нам выработать методологию и подходы к организации процессов информационного моделирования, которые обобщают лучший мировой и российский опыт. Эта методология не зависит от применяемого программного обеспечения BIM. Она универсальна и платформенно независима. И это — принципиально важный момент. Поэтому, когда появилась возможность использовать

Когда появилась возможность использовать накопленные знания и опыт для разработки первых российских сводов правил, мы решили пойти на конкурс, честно отработали и прошли все положенные по регламенту процедуры.

накопленные знания и опыт для разработки первых российских сводов правил, мы решили пойти на конкурс, честно отработали и прошли все положенные по регламенту процедуры.

— Однако в некоторых СМИ появилась информация именно о том, что в одном из ваших сводов правил используются «слегка дополненные методические материалы по внедрению Revit от Autodesk», ранее опубликованные на сайте вашей же организации. То есть вас обвинили в плагиате и «привязке» национальных документов к продуктам американского разработчика. И сделали вывод о вашей недостаточной компетентности. Что стоит за этими обвинениями?

— Мне придется сначала рассказать не об СП, а о другой нашей очень значимой работе. Дело в том, что мы работаем с крупными проектными организациями, консультируем их в процессе перехода на технологии BIM.

Помогаем выстроить новые процессы и экономить время, не изобретая велосипед. Таким образом лучший мировой опыт становится достоянием наших заказчиков. Подходы к организации среды общих данных, уровням проработки моделей, принципам моделирования, разделению модели и формированию сводной модели, проверке качества моделей, именованию файлов; а также роли и обязанности участников процесса информационного моделирования — все это вопросы, которые должна решить любая организация, вне зависимости от применяемого программного обеспечения. Это положения предлагаемой нами методологии. Они закрепляются в документе, который принято называть BIM-стандартом организации, а также других документах.

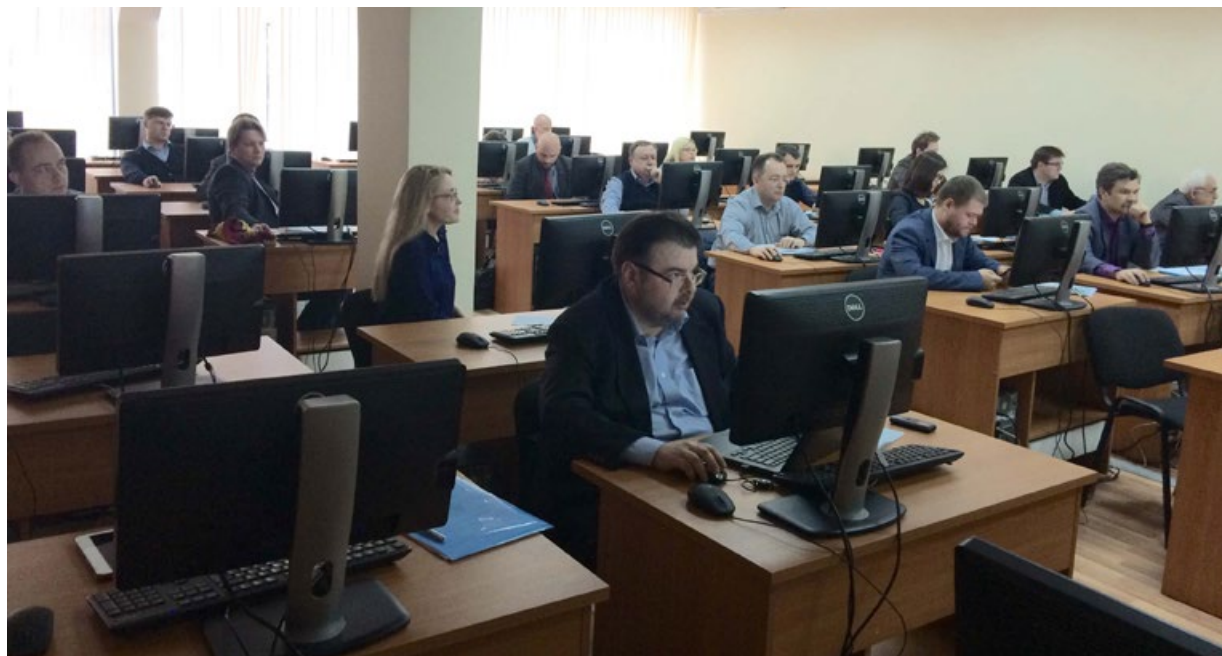
Так вот, в 2015 году к нам обратились из представительства компании Autodesk с предложением разработать шаблон такого стандарта для их заказчиков, применяющих платформу

Revit. Мы с интересом взялись за эту работу, собрали очень сильный коллектив, и успешно справились с задачей. Презентацию этого стандарта проводили дважды: в декабре 2015 и повторно в январе 2016 — просторный офис Autodesk не смог вместить всех желающих. Был полный аншлаг. Именно этот документ размещен на нашем сайте, на ресурсах Autodesk, его может скачать любой желающий. За год с сайта было произведено более двух тысяч скачиваний и получены положительные отзывы. Более того, стандарт оказался столь удачным, что переведен на английский язык и будет рекомендован к применению в регионе Ближнего Востока. Так что мы гордимся результатами.

Теперь давайте разберемся с обвинениями наших критиков, в лице которых выступает, как вы уже догадываетесь, наш уважаемый «оператор» — BIM-Ассоциация.

Во-первых, ни свод правил по формированию информационных моделей, ни разработанный нами шаблон BIM-стандарта для проектной организации для платформы Revit ни в коей мере не являются методикой по внедрению, то есть не объясняют, как организации переходить на BIM. Такой цели и не стояло. Они лишь показывают, как работать по новым правилам.

Во-вторых, все своды правил содержат исключительно те положения, которые являются общими, универсальными для любой программной платформы. В них мы включили только платформенно-независимую часть нашей методологии реализации BIM, которая уже была опробована в российской практике. Да и как может быть иначе? Очевидно, что наши критики, не разобравшись в сути, а может быть, и по злему умыслу, в расчете на то, что BIM — тема новая, сложная, в детали вникать никто не станет, в первоисточник заглядывать — тоже,





просто опубликовали эти вымыслы у себя на сайте, в соцсетях и «желтых» строительных СМИ.

— То есть по существу Конкуратору вменяется в вину то, что некоторые положения двух документов вашей разработки совпадают, тогда как известно, что стандартами закрепляется лучший передовой опыт?..

— Вот именно. Более того, если нам закажут подобные разработки для других BIM-платформ, или для других стран, что весьма вероятно, этот платформенно независимый блок в том или ином виде найдет отражение и в новых документах. Действовать как-то иначе — значит нарушать принципы гармонизации с международными стандартами и стандартами разных уровней.

— А с чем, по-вашему, связана такая критика BIM-Ассоциации России в ваш адрес и адрес НИЦ «Строительство»? И кстати! Слово «России» в названии этой организации насколько легитимно? Ведь, если не ошибаюсь, никто не отменял закон о том, что для использования этого слова в названиях организаций требуется специальное разрешение Министерства юстиции Российской Федерации? Такое разрешение у этой ассоциации есть или это их самодеятельность?

— Честно говоря, не знаю, не интересовалась. Пусть это остается на их совести. Что же касается критики, прежде всего, это — естественное для любого рынка проявление конкурентной борьбы. И мы относимся к этой ситуации спокойно, хотя предпочитаем конкуренцию честную, развивающую рынок, а не тормозящую его в пользу одного из участников, имеющего сильный лоббистский ресурс. Ведь упомянутая в начале нашего разговора история с дорожной картой внедрения BIM,

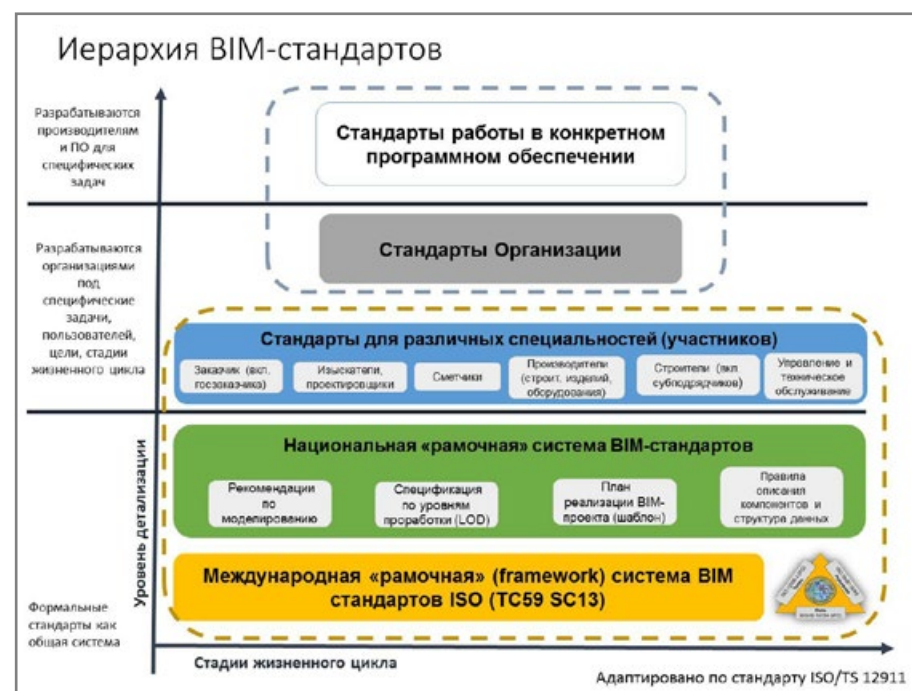
с национальным стандартом и прописанным исполнителем — именно об этом.

Кстати, я не исключаю ситуации, что наш «оператор» поменяет стратегию и начнет, наконец, давать рынку и профессиональному сообществу какую-то ценность. Переход отрасли на работу в новых технологиях потребует еще много разработок разного рода.

— А что вообще происходит у нас сейчас со стандартами для BIM?

— Справедливости ради следует сказать, что такие организации как Росстандарт и ФАУ «ФЦС» озаботились вопросами стандартизации в области BIM еще весной 2014, сразу после первых поручений Правительства по этой теме. Это как раз та сфера, где мы три года не потеряли. С конца 2014 года НИЦ «Строительство» ведет работу над национальными стандартами ГОСТ Р по информационному моделированию на базе стандартов ISO. Скоро будет готово 7 таких стандартов. Компания «Конкуратор» вместе с другими, такими же как мы энтузиастами, активно и безвозмездно участвует в этой работе. В ТК-465 был создан подкомитет 5 по BIM-стандартизации, который занимается рассмотрением этих документов. Председателем ПК-5 является Юрий Николаевич Жук, руководитель лаборатории в НИЦ «Строительство».

Вообще же стандартов и сводов правил придется разработать довольно много. Часть из них определяет основные концепции, термины, принципы и подходы; другие предназначены для разработчиков информационных систем; есть деление по видам объектов, стадиям жизненного цикла, даже по отдельным задачам и отдельным участникам инвестиционно-строительного проекта. Уровень детализации этих документов тоже будет разным.



В одном из стандартов — ISO 12911 — есть схема, которая это наглядно представляет. И при этом вся эта иерархическая система документов должна быть увязана, непротиворечива и гармонизирована с международными стандартами — как того требует Закон «О стандартизации в Российской Федерации». Какие-то документы будут разрабатываться на отраслевом уровне, другие — профессиональными объединениями, но будут и стандарты организации. В них, конечно, должны учитываться выбранные в качестве базовых программные решения.

— Много ли таких документов потребуется?

— В прошлом году мы разработали и на Рабочей группе Минстроя представили к обсуждению иерархическую систему нормативно-технических документов для области информационного моделирования в РФ. То

В МИРЕ НАЧАЛОСЬ ПУБЛИЧНОЕ ОБСУЖДЕНИЕ ВАЖНЕЙШИХ СТАНДАРТОВ ISO 19650 (1 и 2), РАЗРАБОТАННЫХ НА ОСНОВЕ БРИТАНСКИХ СТАНДАРТОВ. К КОНЦУ ЭТОГО ГОДА ЭТИ СТАНДАРТЫ БУДУТ ПРИНЯТЫ. МЫ ДОЛЖНЫ ИХ ВКЛЮЧИТЬ В ПЛАН И УЖЕ СЕЙЧАС УЧЕСТЬ ИХ ПОЛОЖЕНИЯ, ЧТОБЫ НЕ ДУБЛИРОВАТЬ УСИЛИЯ СОБСТВЕННЫМИ РАЗРАБОТКАМИ С НУЛЯ.

есть проект такого документа имеется, а в нем порядка двух десятков наименований. Однако идет постоянное развитие. Так, например, недавно в мире началось публичное обсуждение важнейших стандартов ISO 19650 (1 и 2), разработанных на основе британских стандартов. К концу этого года эти стандарты будут приняты. Мы должны их включить в план и уже сейчас учесть их положения, чтобы не дублировать усилия собственными разработками с нуля.

— Возвращаясь к нашумевшим сводам правил. Насколько известно, основным исполнителем работ как раз являлся НИЦ «Строительство». Какую часть общих работ выполняла ваша компания?

— Мы были очень рады участвовать как официальные соисполнители НИЦ «Строительство» в разработках двух сводов правил из четырех. Вместе с нами в этом проекте также работали коллеги из НИУ МГСУ. Так

что разработанные своды правил — это труд серьезного авторского коллектива, куда вошли также члены ТК-700 по математическому моделированию.

— В тех же самых критических публикациях выражалось сомнение в легитимности всего хода рассмотрения проектов СП, а в частности, на заседании подкомитета, поскольку часть разработчиков входит в его состав. Есть информация, что из-за большого числа замечаний конкурс был отменен и проведен повторно. Как вы это прокомментируете?

— Регламент был соблюден полностью. Все сроки по договору соблюдались неукоснительно на всем периоде разработки. Ведь речь идет о госзадании. Более двух месяцев шел сбор замечаний и предложений по первым редакциям. Их действительно было много, но они были разного качества. И мы благодарны всем авторам конструктивных замечаний. Каждое

Более двух месяцев шел сбор замечаний и предложений по первым редакциям СП. Их действительно было много, но они были разного качества. Каждое замечание было проанализировано, а каждый комментатор, работавший по официальному каналу, по своим замечаниям получил ответ.



замечание было проанализировано, а каждый комментатор, работавший по официальному каналу, по своим замечаниям получил ответ.

При рассмотрении вторых редакций сводов правил на заседании подкомитета-5, разработчики не участвовали в голосовании. Ю.Н. Жук как член авторского коллектива, уступил ведение заседания другому члену ПК, не вовлеченному в разработки. На заседании присутствовали внешние наблюдатели. Все это зафиксировано в протоколе. Заказчик ФАУ «ФЦС» принял работы. Никаких претензий к качеству предъявлено не было. Хотя на данном этапе для нас даже большее значение имела высокая оценка профессионального сообщества — компаний, практикующих BIM во всех своих проектах. И их слова поддержки и удовлетворения, что появляются первые российские документы по BIM.

— Спасибо за откровенный разговор. Успехов вам!

Беседовал  
Юрий МИХАЙЛОВ



ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА

# Бесплатная приватизация жилья — главное, что власть дала народу

*Закон, восстановив бессрочную бесплатную приватизацию жилья, не допустил поправки прав сотен тысяч и миллионов законопослушных граждан России*

Бесплатная приватизация жилья в России сохранена бессрочной — таково главное содержание закона, который принят Государственной Думой и подписан Президентом России. О важности этого решения мы беседуем с первым вице-президентом Национального объединения изыскателей и проектировщиков, Председателем Госстроя России в 1999 — 2002 годах, Действительным государственным советником Российской Федерации I класса Анваром Шамузафаровым:



— Анвар Шамухамедович, 22 февраля Президент России Владимир Путин подписал закон 14-ФЗ о продлении бессрочной бесплатной приватизации жилья. Как вы оцениваете этот документ?

— Закон о бесплатной приватизации жилищного фонда был принят 23 декабря 1992 года, то есть ему без малого 25 лет. Чем был славен декабрь 1992 года? В начале того декабря шел VII съезд народных депутатов РСФСР, на котором с должности премьер-министра России изгнали Егора Гайдара и на его место должен был прийти Виктор Черномырдин.

Но самое главное, несмотря на изгнание Егора Гайдара и иже с ним, на этом Съезде уже



без участия Е.Гайдара, были приняты очень важные законы: во-первых, поправки в 12-ю и 58-ю статьи старой Конституции России, которые разрешили приватизацию земель под жилыми домами и прописали право граждан на жилище в рыночных условиях. Во-вторых, это были поправки в закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которые давали старт бесплатной приватизации жилья.

Принятие этого законопроекта прямо противоречило документу, внесенному ранее правительством Е.Гайдара о платной приватизации жилья. И в-третьих, это был закон «Об основах федеральной жилищной политики», принятый 24 декабря 1992 года, то есть буквально на следующий день. Это самые важные законы, которые определяли всю жилищную политику до 2004 года, до момента введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации.

Самое активное участие в продвижении всех этих законов принимал Ефим Басин, который в то время был председателем комитета Верховного

**МЫ ПРОТИВОПОСТАВИЛИ ДВЕ НЕСОВМЕСТИМЫЕ СХЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ: АНТИНАРОДНУЮ БЕССОВЕСТНУЮ ПРИВАТИЗАЦИЮ ЗАВОДОВ И ФАБРИК ПРАВИТЕЛЬСТВА ЕГОРА ГАЙДАРА И В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ПОЛНОСТЬЮ НАРОДНУЮ, ПОНЯТНУЮ ВСЕМ БЕСПЛАТНУЮ ПРИВАТИЗАЦИЮ ЖИЛЬЯ.**

Совета по строительству, и с которым мы очень плодотворно сотрудничали.

Антинародный законопроект, внесенный правительством Егора Гайдара и принятый в первом чтении, продолжал традиции закона о **платной приватизации** жилищного фонда, принятого в 1991 году.

Законопроект предполагал, что каждый субъект Федерации и каждое муниципальное образование должны будут предложить собственные методики определения стоимости квадратного метра общей площади жилья и потом по этой цене разрешать его приватизацию. То есть процесс приватизации жилья затянулся бы на нескончаемые времена, потому что каждый муниципалитет получал право делать все, что ему заблагорассудится. Период бардака в стране бы только усилился, а народное раздражение только бы нарастало.

В то же время с января 1992 года уже действовал указ Президента России Бориса Ельцина о проведении эксперимента по бесплатной приватизации жилищного фонда в городе Москва.

Я задался целью сделать так, чтобы приватизация жилья смогла пройти эффективно и быстро, и помогла ускоренно сформировать реальный рынок жилья. Я сделал альтернативный вариант законопроекта и с опорой на московский эксперимент (при поддержке Ефима Басина и Николая Маслова из Московского правительства) провел его через Верховный Совет в период определенного межвластия. 23 декабря закон о бесплатной приватизации был принят.

Мы противопоставили две несовместимые схемы приватизации: антинародную бессовестную приватизацию заводов и фабрик правительства **Егора Гаидара** и в то же время **полностью народную, понятную всем бесплатную приватизацию жилья.**

И вот сейчас принят документ, по которому снова восстановлены нормы того самого, 25-летней давности закона. Дело в том, что когда в 2004 году вводили в действие Жилищный кодекс, был отменен закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и все изменения в него, а также введены нормы платной приватизации жилья. А сейчас законом 14-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» восстановлены статьи 1, 2, 4, 6, 8, 9.1 и раздел 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Также восстановлены пункты 1,2, 4, 8 закона «О внесении изменений в закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 23 декабря 1992 года, были восстановлены поправки 1994 года, 1998 года, 1999 года в этот же закон, поправки от 2001 года о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и в закон о приватизации жилищного фонда и так далее. То есть были восстановлены практически все те нормы в области бесплатной приватизации жилья, которые когда-либо были отменены.

— **Почему же это было так важно сделать?**

— Потому что этот закон, восстановив бесплатную приватизацию жилья, не допустил поправки прав сотен тысяч и миллионов законопослушных граждан России.

Дело в том, что значимость закона о бесплатной приватизации жилищного фонда понимали в России далеко не все. Егор Гаидар, вернувшись в правительство в августе 1993 года в качестве первого вице-преьера, задался целью снова отменить этот закон. Но в результате многих встреч мне удалось убедить его оставить этот закон в покое хоть на какое-то время.



Команда Гаидара хотела провести такую же антинародную приватизацию жилья, когда вместо жилья гражданам раздали бы ваучеры, все в точном соответствии с принципами приватизации заводов и фабрик. В результате этого весь колоссальный жилищный фонд оказался бы в руках нескольких десятков известных семей собственников.

Сторонниками этой идеи были практически все соратники Егора Гаидара — Алексей Улюкаев, Яков Уринсон, Эльвира Набиуллина, Евгений Ясин и еще ряд политиков и экономистов. Если бы тогда оставили приватизацию жилья платной, наши граждане оказались бы бесправными нанимателями (арендаторами) своего жилья. А в собственность его получили бы несколько семей, близких к власти. Эти планы мне, Ефиму Басину и нашим коллегам удалось сорвать.

Вот тогда-то и началась настоящая массовая приватизация жилья. Впервые в новые времена в начале 90-х годов власть не обманула ожиданий населения.

**Если бы тогда оставили приватизацию жилья платной, наши граждане оказались бы бесправными нанимателями (арендаторами) своего жилья.**



— Я помню этот взрыв сознания у людей, когда наши сограждане наконец поняли, что могут реально владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем.

Но я также помню и непрекращающиеся попытки остановить бесплатную приватизацию ...

— Конечно! Ведь такие колоссальные объемы жилой недвижимости протекали сквозь пальцы алчущих выгоды чиновников!

В это время к нам зачастили делегации из Конгресса, Госдепартамента, Сената США во главе с маленькой кривоногой старушкой. Этой старушкой оказалась Мадлен Олбрайт, получившая вскоре пост Госсекретаря США. И потом от вице-президента США Альберта Гора пришло еще и письмо на имя Виктора Черномырдина, где было написано, что в США удивлены и восхищены реформами, которые продавил Госстрой России в жилищной сфере.

Правда, вскоре мы очень быстро поняли, чего же хотелось американцам в самом деле?! До начала действия закона о платной приватизации жилья в личной собственности граждан было 27% жилого фонда в сельской местности, еще 4% жилья было в кооперативной собственности. Закон 1991 года разрешил перевод в личную собственность кооперативных квартир, за которые выплачен полностью паевой взнос. Весь остальной фонд находился в госсобственности. Так вот, после приватизационного бума, когда вступили в действие положения о бесплатной приватизации жилья, граждане стали оформлять многие миллионы квартир в собственность.

Американцы, которые финансировали свои фонды в России, решили, что в России частный жилищный фонд должен составлять ну никак не более 45-50% от общего жилого фонда. А дальше эту приватизацию следует остановить, переведя ее снова на платную основу.

Положение с жилищным фондом в России никак не должно было стать лучше, чем в США.

Благодаря именно приватизации жилищного фонда с января 1993 года в России сложился и активно развивался рынок жилья. Граждане наконец почувствовали вкус частной собственности, поняли, зачем нужно было проводить реформы. Это был самый понятный для населения шаг власти.

И снова, и снова звучали указания из-за океана, что бесплатную приватизацию пора прекращать и снова переводить ее в платную. Я как руководитель Госстроя России и мои коллеги, конечно, такие недоброжелательные рекомендации экспертов США ни за что не пропускали в жизнь, вызывая раздражение и злобу наших крупных чиновников, вторящих их указаниям.

Однако после моего ухода из власти с 2004 года американские консультанты наконец добились своего, они продавили законы, по которым бесплатная приватизация должна была завершиться в 2007 году. Но благодаря сопротивлению народа и при поддержке власти прекращение бесплатной приватизации перенесли сначала на 2010, а потом на 2013 год. Потом дату отодвигали каждый год еще и еще на один год. По



последним законом бесплатная приватизация должна была завершиться в марте 2017 года.

— А почему это вдруг так заволновало Агентство по международному развитию при Госдепартаменте США?

— Да все очень просто! Американские политтехнологи раздражены! В России сегодня объемы частного жилищного фонда в расчете на население в процентах от общего жилищного фонда существенно более высокие и составляют около 90%. А в США, Великобритании, Франции, Германии и других развитых странах они существенно меньше.

Кроме того, россияне благодарны именно российской власти за то, что народ свободно владеет, пользуется и распоряжается колоссальной дорогостоящей недвижимостью в жилищной сфере. И народ ведь обмануть невозможно, подтолкнув к мнимым волнениям и «цветным революциям». Россияне чувствуют себя реальными хозяевами своей жизни и судьбы в жилищной сфере. А это ведь основа жизни россиян.

Инициатива законопроекта принадлежит Комитету по жилищной политике и ЖКХ Госдумы во главе с Галиной Хованской, депутатам от партии «Единая Россия» Александру Сидякину, Ирине Яровой, Андрею Исаеву и другим. За что им огромная благодарность от всех россиян!

И если бы бесплатная приватизация почему-то вдруг была бы остановлена, то власть вряд ли смогла бы реально предъявить народу что-то сопоставимое по значимости. А ведь это особенно актуально именно сегодня — в преддверии президентских выборов 2018 года.

Это решение и дальше укрепит любовь русского народа, россиян к Родине, сильно повысит градус патриотизма в России. А патриотизм должен быть конкретным и подтверждаться отдачей реально значимых результатов для всех россиян от любящей нас Отчизны! ☺

АМЕРИКАНЦЫ, КОТОРЫЕ ФИНАНСИРОВАЛИ СВОИ ФОНДЫ В РОССИИ, РЕШИЛИ, ЧТО В РОССИИ ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ДОЛЖЕН СОСТАВЛЯТЬ НУ НИКАК НЕ БОЛЕЕ 45-50% ОТ ОБЩЕГО ЖИЛОГО ФОНДА.



Елена МЕДЫНЦЕВА

ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА

# Пятиэтажки: снос затянется, цена поднимется, инвесторы сомневаются

*Пока для сноса пятиэтажек нет ни плана, ни денег, ни понимания объемов и сроков работ*



21 февраля на встрече главы государства с мэром Москвы Сергеем Собяниным как гром среди ясного неба прозвучало заявление столичного градоначальника о продолжении и полном завершении сноса пятиэтажек всех серий к 2020 году.

Обещание кажется фантастическим, учитывая, что на тот момент еще не завершилась программа, начатая предыдущим мэром столицы Юрием Лужковым, и в планах мэрии был снос 71 подобного жилого дома до конца 2018 года. Также не добавляет оптимизма ранее сделанное Сергеем Собяниным заявление о том, что для реализации первого этапа переселения «потребовались просто невероятные усилия». Второй же этап предусматривает в 4 раза больший объем работы. Позже министр строительства России Михаил Мень уточнил, что проект рассчитан «минимум на 15–20 лет» и назвал его «самым масштабным проектом не только по Москве, но и по всей стране».

А пока депутаты Гордумы Москвы готовятся внести изменения в земельный, градостроительный и жилищный кодексы в части, касающиеся расселения граждан, мы обратились к застройщикам с просьбой прокомментировать амбициозные планы столичного градоначальника.

## Реально ли снести все пятиэтажки в Москве до 2020 года?

Елена Егорова, генеральный директор Kalinka-Недвижимость:

— Сейчас, по заявлению столичного градоначальника, речь идет о сносе 8 тысяч пятиэтажек, тогда как за все предыдущие годы действия программы было снесено 1,7 тыс. домов хрущевской эпохи. Четырехкратный рост объема, подлежащего сносу за ближайшие четыре года, на наш взгляд, не самая простая задача в практической реализации.

Прежде всего, потребуется оперативное обновление нормативной правовой базы, поиск подходящих площадок и инвесторов для строительства нового жилья. Причем эти вопросы понадобится решать параллельно с анализом и модернизацией социально-бытовой инфраструктуры, транспортно-дорожной и жилищно-коммунальной сетей. Всем очевидно, что прежние мощности по комплексному жизнеобеспечению микрорайонов, рассчитанные исходя из координат 60–80-х годов прошлого века, не отвечают даже текущему положению вещей. Никто полвека тому назад не мог предположить, насколько возрастет количество автомобилей, бытовой техники и электроники в наших дворах и квартирах!

Если учесть, что на освобожденных от «хрущевок» участках, наверняка появятся высотки, то увеличение плотности населения





Елена Егорова

со всеми вытекающими последствиями в реконструируемых кварталах неизбежно. Поэтому все аспекты по обеспечению достойного качества жизни москвичей в районах, попадающих в программу сноса пятиэтажек, нужно решать одновременно с жилищным вопросом. Иначе, целесообразность этой масштабной социальной идеи становится сомнительна.

**Эвелина Ишметова, директор по консалтингу и развитию инвестиционной компании KEY CAPITAL:**

— Если оттолкнуться от объемов заявленного сноса, то в теории и с учетом обеспечения доходности застройщиков предстоит построить не менее 50 млн кв. м нового жилья на сумму около 2,5 трлн руб. Это без учета благоустройства и инфраструктуры. Если же разбить эти цифры по годам с 2018 по 2020, то получится, что в год необходимо возвести 16,7 млн кв. м на сумму 833 млрд руб.



Павел Брызгалов

**Если оттолкнуться от объемов заявленного сноса, то в теории и с учетом обеспечения доходности застройщиков предстоит построить не менее 50 млн кв. м нового жилья на сумму около 2,5 трлн руб.**

Позволим себе вспомнить слова руководителя департамента градостроительной политики Москвы Сергея Левкина, что в 2016 году «в Москве было сдано в эксплуатацию 3,34 млн кв. м жилья». Отсюда следует, что работа по вводу новых объектов на месте несомисимых серий должна составить львиную долю ежегодного объема ввода жилья в Москве — 75%! Готовы ли к такому повороту событий застройщики? Даже если к концу 2017 года город детально проработает все аспекты нового стратегического проекта, то первые конкурсы пройдут в 2018, а с учетом необходимости разработать проектную документацию, первые сносы состоятся не ранее конца 2018 — начала 2019 года. Получается, что к 2020 году программа явно не закончится.

**Наталья Шаталина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки»:**

— Нет, реализовать подобную масштабную программу по сносу пятиэтажек до 2020 года нереально. Во-первых, речь идет о колоссальных финансовых затратах. Во-вторых, только поиск и подбор инвесторов займет значительное время, так как выполнить программу только силами властей будет невозможно. Как известно из открытых источников, к настоящему времени разработку общего плана данной программы предполагается закончить к концу 2017 года. Сама же программа по самым оптимистическим прогнозам займет порядка 20 лет.

**Павел Брызгалов, директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер»:**

— Снести пятиэтажки в Москве до 2020 года нереально. Например, если в год будут возводить даже порядка 2 млн. кв. м (такой объем жилья возводился за счет городского бюджета в 2005 — 2009 гг.), то завершить программу можно только через 12–13 лет.

Однако для того, чтобы инвесторы охотно стали принимать участие в этой программе, необходимо четко обозначить правила игры в законодательной базе. Надо сформировать механизм выкупа у девелоперов построенного жилья.

Снос пятиэтажек и, соответственно, возведение на их месте новых объемов жилья приведет к увеличению конкуренции среди застройщиков, работающих на столичном рынке. Это значит, что они будут вынуждены искать дополнительный подход к покупателю, предлагая еще более усовершенствованный продукт за приемлемые деньги. На потребителе это отразится только положительным образом.

**Откуда должно идти финансирование этой программы? Готовы ли инвесторы вложиться в этот проект?**

**Елена Егорова:**

— Пока в диалоге главы государства и мэра Москвы говорилось только о возможностях столичного бюджета, который, по словам Сергея Собянина, достаточно устойчивый для запуска такого проекта. По оценкам специалистов, вместо 25 млн кв. метров сносимого жилья ориентировочно может быть возведено до 100 млн кв. м. То есть не нужно быть экспертом, чтобы предположить, что участие инвесторов в столь гигантском градостроительном проекте потребует на верняка.



Заинтересовать инвесторов город сможет только специальными условиями участия в проекте сноса пятиэтажек. Как вариант, упрощенная, возможно, льготная процедура предоставления земельных участков под застройку, снятие с девелоперов обязательств по обеспечению новых жилых комплексов парковками, школами, детсадами и т.д. В этом случае городу потребуется изыскать внутренние ресурсы для этих задач.

При этом построить новое жилье мало, нужны социально-экономические условия для его реализации, иначе кроме убытков и «головной боли» такой проект ничего не принесет девелоперу. В Москве в уже построенных с привлечением инвесторов домах ориентировочно 30% квартир предоставляется жителям снесенных пятиэтажек. Остальной фонд продается в свободном рынке. Состояние спроса на жилье определяется платежеспособностью населения, доступностью

ипотечных программ, что в свою очередь зависит от общей экономической ситуации в стране. Экономика в России стабильностью не отличается, о полном выходе из текущего кризиса говорить преждевременно. И вряд ли кто-то сегодня возьмет на себя смелость гарантировать успешную реализацию программы сноса пятиэтажек и охотного участия в ней инвесторов.

#### **Эвелина Ишметова:**

— На наш взгляд, основная проблема не в том, откуда брать деньги, а в том, что город снова не планирует никакого регулирования состава населения в сносимых районах. Все опять отдается на откуп застройщикам, которые, скорее всего, либо возведут новые спальные районы, превосходящие в разы по плотности старые. Либо, если оставят этажность не более 7-8 этажей, то создадут более дорогие кварталы класса бизнес и бизнес+. Что

явно приведет к изменению демографического состава и вытеснению привычных для данного района жителей.

#### **ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА НЕ В ТОМ, ОТКУДА БРАТЬ ДЕНЬГИ, А В ТОМ, ЧТО ГОРОД СНОВА НЕ ПЛАНИРУЕТ НИКАКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СОСТАВА НАСЕЛЕНИЯ В СНОСИМЫХ РАЙОНАХ.**

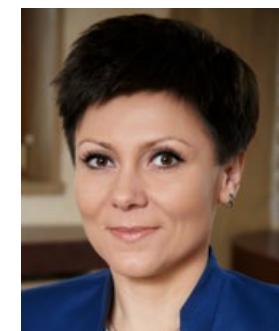
Как можно было бы решить эту ситуацию? Город мог бы разработать более сложные схемы, позволяющие сохранить среднюю комфортную высотность рассматриваемых кварталов за счет предложения участия застройщиков, скажем, в программе ТПУ. «Вошел в программу пятиэтажек — получил долю в ТПУ №». Это, конечно, очень грубо, но должны быть способы не позволить высокоплотное новое строительство в среднем поясе города.

#### **Наталья Шаталина:**

— На наш взгляд, для привлечения частного капитала необходимо комплексное и всестороннее участие городских властей. Прежде всего, оставляя за рамками правовую и нормативную базу и четкий план программы, необходимо субсидирование покупки и строительства квартир для переселенцев. Механизм может быть разным — от строительства муниципального жилья самим городом до выделения застройщиком взамен предоставляемой территории под застройку части квартир под переселенцев. Плюс ко всему, из-за очевидного увеличения плотности застройки на месте сносимых домов потребуется также и достройка соответствующих объектов инфраструктуры — от социальной до транспортной. В подобной ситуации освобождение застройщиков от этой «ноши» помогло бы в деле привлечения дополнительных строительных компаний.



*Эвелина Ишметова*



*Наталья Шаталина*





Марина Толстик

## Как повлияет снос пятиэтажек на рынок жилья в Москве?

**Елена Егорова:**

— Предсказать сейчас влияние массового сноса московских пятиэтажек пока сложно. Последствия могут быть как прямые, так и косвенные, как незамедлительные, так и отложенные во времени.

Из наиболее очевидного: положительным моментом для потребителей может стать уменьшение стоимости жилья, чего следует ожидать ввиду увеличения объема новостроек, роста конкуренции среди проектов и районов, изменений в соотношении спроса и предложения.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНЫМ МОМЕНТОМ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ МОЖЕТ СТАТЬ УМЕНЬШЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ, ЧЕГО СЛЕДУЕТ ОЖИДАТЬ ВВИДУ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБЪЕМА НОВОСТРОЕК, РОСТА КОНКУРЕНЦИИ СРЕДИ ПРОЕКТОВ И РАЙОНОВ, ИЗМЕНЕНИЙ В СООТНОШЕНИИ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

Если же для покупателей падение цен — плюс, то для застройщиков — напротив. Они определенно станут искать резервы для сокращения затрат и издержек, что неминуемо отразится на качестве строительства. А учитывая сжатые сроки реализации новой программы сноса, которые сейчас публично декларируются, весьма трудно представить себе на выходе достойный продукт современного домостроения, который появится на карте столицы вместо пресловутых пятиэтажек.

Кроме того, в числе вероятных сложностей, которые не лежат на поверхности, но не исключены в будущем, можно предположить проблемы с рабочими местами в районах реализации программы, увеличением нагрузки на общественный транспорт, объекты и коллективы медицинских, образовательных, социальных учреждений.

В тоже время при общих благоприятных условиях можно говорить о новых точках роста и «оздоровления» в районах сноса пятиэтажек — модернизации в них локальной инфраструктуры, развитии малого бизнеса, улучшении социального климата и криминогенной обстановки.

**Наталья Шаталина:**

— Во-первых, программа рассчитана минимум на 15–20 лет, а с учетом опыта предыдущей программы и объемов текущей может занять даже больше времени, и новый объем предложения будет растянут во времени.

Во-вторых, в настоящий момент на территории «старой» Москвы уже действует программа по реновации столичных промзон, в том числе благодаря которой за последние 2 года объем предложения в старой Москве вырос на 91%.

Поэтому не стоит ожидать определяющего влияния данной программы на рынок в целом. Однако не исключено локальное изменение в рамках одного или нескольких районов в случае массовой реновации больших территорий одновременно.

**Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»:**

— Пятиэтажки — это самое дешевое, но при этом самое неудобное, устаревшее и неликвидное жилье Москвы. Бесспорно, оно выполнило свою функцию, но сейчас его время прошло, оно нуждается в замене. Поэтому в целом снос пятиэтажек пойдет на пользу рынку, оздоровит его. Если программа по сносу будет реализована, то неликвид уйдет, а его место займут новые, более комфортные и технологичные дома, построенные с учетом современных потребностей и с использованием новых технологий. Конечно, это отразится и на ценах: сейчас сегмент пятиэтажек составляет примерно 10% рынка недвижимости Москвы, и это, повторюсь, самые дешевые предложения. Точно сказать, сколько будут стоить квартиры в новых домах пока невозможно, потому что еще ничего неизвестно: ни застройщики, ни материалы, ни планировки, ни локации. Но это жилье совершенно точно будет дороже существующих «хрущевок», и в среднем цена квадратного метра по Москве вырастет. ⊖



Галина КРУПЕН

ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА«Опора России» защитит  
добросовестных застройщиков

10 февраля в здании Общественной палаты Российской Федерации состоялся круглый стол на тему: «Злоупотребление правом на защиту прав потребителей в сегменте жилищного строительства как вид бизнеса».

Организаторами мероприятия выступили Комиссия по вопросам инвестиционного климата Общественной Палаты Российской Федерации, Комитет по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ». Модераторами дискуссии стали Николай Циганов и Николай Остарков.

Представители экспертного сообщества, общественных объединений, компаний — застройщиков совместно с профильными депутатами Государственной Думы РФ и органов исполнительной власти обсудили проблему



злоупотребления правами потребителей на рынке долевого строительства в части доведения добросовестных застройщиков до банкротства.

## КТО СТОИТ ЗА «АТАКАМИ» ДОЛЬЩИКОВ

Стоит отметить, что речь не идет о недобросовестных игроках, которые намеренно совершают преступления и обманывают дольщиков. Сотни компаний в России вошли в рынок жилищного строительства несколько лет назад, вложили собственные средства, значительно превышающие вложения

соинвесторов — участников долевого строительства, но по объективным и уважительным причинам не могут сдать объекты в установленный срок. Таким компаниям необходимо время для поиска ресурсов. Ведь они не бросают проблемные объекты, а делают все для того, чтобы сдать дома и передать собственникам заветные ключи от квартир.

В зале присутствовали руководители и юристы компаний-застройщиков, которые на личных примерах рассказали о примерах злоупотребления правом на защиту прав потребителей. Чаще всего описывали ситуации,



при которых дольщики внезапно становились очень организованными и юридически подкованными: юридически грамотно составлены обращения граждан, запросы в администрацию и иски, с полным соблюдением норм закона проводятся публичные акции и митинги, в СМИ появляются профессионально составленные статьи и релизы.

Во всех случаях выясняется, что на объекте давно работает юридическая фирма, которая оказывает услуги дольщикам по инициированию споров с застройщиком, ведению таких дел. При этом, как правило, «юристы» не просят оплатить свои услуги, а предлагают работу «на результат», то есть, в случае выигрыша в суде, они возьмут какой-то процент от цены иска. В результате такой деятельности отдельными группами «юристов» в Московской, Волгоградской, Кировской, Иркутской областях, Красноярском и Краснодарском краях, городе Санкт-Петербурге и еще целом ряде регионов России фактически заморожены сотни объектов.

## ЧЕГО «ЮРИСТЫ» НЕ ГОВОРЯТ ДОЛЬЩИКАМ

Основная причина, по которой дольщики обращаются за помощью к сторонним организациям, это задержка сроков строительства. Но при этом недобросовестные юридические фирмы не проводят настоящих консультаций, описывая все риски сложившейся ситуации. Они рассказывают, как сильно закон защищает участников долевого строительства, что суд они выиграют в короткие сроки, что каждый получит деньги с шестью нулями и тому подобное. При этом такие «юристы» не говорят гражданам о том, что в случае банкротства застройщика (собственно, это основная цель) очередь кредиторов будет длинной, и те, кто ждут исполнения судебных решений, оказываются во второй и третьей очереди. Так же никто не представляет реальную картину замены компании-застройщика, а на этот процесс может уйти от 1 до 5 лет. Тогда как действующему

застройщику потребуется 6–12 месяцев для завершения строительства. Приоритеты «юристов» — заработать, а какие приоритеты формируются у участников долевого строительства? Заработать на застройщике или сохранить право собственности и получить свою квартиру?

## МНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ КРУГЛОГО СТОЛА

**Ольга Кравчук**, начальник правового управления RTD Групп, адвокат подчеркнула, что злоупотребление правами со стороны граждан — соучастников жилищного строительства, началось с момента официального разъяснения Верховным судом РФ, что квартира — это товар, и разрешил применять расчеты неустойки наряду с иными товарами: «Такой подход безусловно логичен при приобретении квартиры на вторичном рынке жилья, когда имеет место быть исключительно купля-продажа товара. Но если мы говорим о первичном рынке жилья, о строительстве по 214-ФЗ, законодательство



трактует приобретателя как соинвестора, а не как потребителя. Безусловно к этому виду правоотношений должны применяться иные подходы».

С этим не вполне согласился **Андрей Шелковый**, советник председателя правления Потребительского общества взаимного страхования застройщиков. Он отметил, что данная риторика опасна для будущего всего института ДДУ, так как граждане не могут быть полноценными инвесторами, а употребляя данное определение, можно довести ситуацию вплоть до запрета привлекать денежные средства граждан: «Все-таки граждане — покупатели, и в данном случае необходимо продумать как вести себя застройщику, который уже оказался в сложной

ситуации, как объяснить дольщикам, что их никто не обманывает. Необходимо разработать перечень критериев, по которым можно будет определить, что застройщик является добросовестным, например, такой показатель как то, что застройщик вложил в проект собственные средства, размер которых превышает все вложения дольщиков в 2-3 раза, и так далее. Как только будут сформированы четкие критерии, появятся варианты решения сложившейся проблемы».

**Владислав Шубинкин**, руководитель юридического департамента АО «Национальная девелоперская компания», ИГ «Абсолют», отметил важность и необходимость для застройщиков быть максимально открытыми для своих дольщиков: «Постоянный контакт

снижает риск того, что граждане будут обращаться в сторонние организации для решения своих проблем».

В ближайшее время на рынке жилищного строительства начнет свою работу Государственный компенсационный фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства, который призван, в том числе, заниматься вопросами достроя проблемных объектов.

## РЕЗОЛЮЦИЯ КРУГЛОГО СТОЛА

По итогам обсуждения участники заседания утвердили следующую резолюцию:

1. Не позднее 24 февраля 2017 года на базе Комитета по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ» и Комитета по законодательству Ассоциации инвесторов Москвы создать экспертную рабочую группу по вопросам защиты застройщиков.

2. Разработать критерии определения «добросовестный застройщик».

3. Разработать критерии определения «уважительная причина переноса сроков завершения строительства объекта жилой недвижимости».

4. Разработать и подготовить материалы для передачи в федеральные органы законодательной, исполнительной и судебной власти с целью пересмотра возможности распространения законодательства о защите прав потребителей в полном объеме на объекты жилой недвижимости в стадии строительства.

5. Провести работу над корректировкой механизмов взыскания с застройщиков неустойки по договору ДДУ. ☹



Ольга КОПЫЛОВА



## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

# «Добро пожаловать» в никуда

*Пять сложившихся заблуждений о  
невозможности выселения из квартиры*



Каждый имеет право на жилье и не может быть произвольно лишен крыши над головой. Эту норму из 40-й статьи Конституции россияне порой трактуют слишком буквально.

Граждане уверены: если они занимают квартиру на законных основаниях, никто и никогда не сможет «попросить» их с вещами на выход. Однако судебная практика говорит об обратном. По данным Верховного суда РФ, ежегодно около 20 тысяч человек по всей стране попадают под принудительное выселение без предоставления другой жилплощади. И чаще всего люди оказываются на улице по собственной вине.

Из-за каких расхожих заблуждений жильцы становятся выселенцами?

### 1. ПЬЯНСТВО, ШУМ И ГРЯЗЬ — ЕЩЕ НЕ ПОВОД ДЛЯ ВЫСЕЛЕНИЯ

На самом деле — повод, причем весьма серьезный. Ведь превращая свою квартиру в свалку или в приют для животных, регулярно устраивая шумные вечеринки и дебош по ночам, граждане тем самым нарушают права соседей. По действующему законодательству этого вполне достаточно, чтобы через суд выселить как нанимателя госжилья (ст. 91 ЖК РФ), так и собственника приватизированных «квадратов», даже если они у него — единственные (ст. 293 ГК РФ). В первом случае нерадивых хозяев обычно попросту выставляют за дверь. Во втором — недвижимость продают с публичных торгов и вырученные средства за вычетом всех издержек возвращают уже бывшему владельцу.

Отмечу: столь жесткие меры власти применяют, когда нарушения носят систематический характер, а уговоры и предупреждения не дают результатов.

Так, минувшей осенью жителя Мурманской области выселили из муниципальной «трешки» за пьяные посиделки. На протяжении целых пяти лет мужчина едва ли не каждый вечер собирал у себя дома друзей-уголовников. Соседям приходилось терпеть бесконечные разборки, крики и мусор на площадке. После



трех неудачных попыток приструнить дебошира местные чиновники обратились в суд, который занял сторону пострадавших.

В декабре без единственного жилья остался и любитель громкой музыки из Югры. Меломан больше года не давал спокойно спать людям. По итогам разбирательства его лишили права собственности на квартиру, а само имущество пустили с молотка.

### 2. МОЯ КВАРТИРА, ЗАХОЧУ — БУДУ ЖИТЬ, ЗАХОЧУ — ОТКРОЮ ОФИС

Как правило, на эти грабли наступают начинающие предприниматели. Имея в распоряжении свободную жилплощадь — муниципальную или частную — граждане пытаются пустить ее в ход с максимальной выгодой. Так в обычных квартирах открываются склады, офисы, производственные цеха и мини-гостиницы. О том, что из-за подобного «перепрофилирования» можно потерять не только бизнес, но и недвижимость, хозяева почему-то не задумываются. А зря. Ведь закон четко указывает: жилое помещение должно использоваться по прямому назначению, то есть для проживания людей. Размещение в нем коммерческих организаций допускается строго после перевода площади в нежилой фонд.

Иначе, когда фирма начнет досаждать другим жильцам, те смогут в судебном порядке выселить нерадивого хозяина. Как это недавно произошло с жительницей Иркутска. Женщина купила квартиру в новостройке и решила открыть в ней небольшой хостел. У соседней такой эксперимент восторга не вызвал. Шум, грязь и постоянно меняющиеся постояльцы вынудили граждан пожаловаться властям. На требование чиновников устранить нарушения бизнесвумен не отреагировала. Дело дошло до суда, и тот лишил ответчицу права собственности. Жилье выставили на аукцион.

### 3. СВОЮ ЖИЛПЛОЩАДЬ МОЖНО ПЕРЕСТРАИВАТЬ КАК УГОДНО

Да, но только до тех пор, пока ремонт укладывается в строительные нормативы и не создает угрозу другим жильцам. Если серьезная перепланировка проводится без согласования с властями и больше походит на разрушение жилплощади — у хозяев появляется реальный шанс переехать на улицу. Причем претендентами на выселение могут стать и наниматели, и собственники помещений.

В прошлом году в этом убедился москвич, решивший увеличить санузел квартиры за счет коридора и кухни. В результате ванная его «двушки» оказалась аккурат над жилыми комнатами соседней, которых такая расстановка категорически не устроила. После того как мужчина несколько раз отказался «вернуть все, как было», мэрия добилась изъятия и принудительной продажи объекта недвижимости.

Кстати, еще один верный способ лишиться жилья — проигнорировать поломку коммуникаций внутри квартиры. Именно так поступил житель Волгодонска перед тем, как его выселили по суду. Будучи нетрезвым, гражданин сломал дома почти всю сантехнику и не посчитал нужным ее восстанавливать. Пережив несколько

потопов, соседи снизу не выдержали и буквально завалили чиновников жалобами. Ну, а дальше по накатанной: предупреждение, суд, аннулирование права собственности, открытые торги.

### 4. «ОТКАЗНИКА» ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕЛЬЗЯ ВЫСЕЛИТЬ БЕЗ ЕГО СОГЛАСИЯ

Теперь — можно. Да, по общему правилу гражданин, который в свое время отказался от приватизации квартиры, получает в ней так называемую «вечную» прописку: он имеет право бессрочно пользоваться помещением даже в случае смены собственника. Принудительно снять такого человека с учета раньше было практически невозможно. Суды выносили отказы как под копирку, а хозяевам оставалось либо смириться с обременительным соседством, либо убедить жильца выписаться добровольно.

Но три года назад ситуация изменилась. В феврале 2014-го Верховный суд РФ вынес определение № 46-КГ13-6. Вкратце суть его такова: если «отказник» по собственной воле выехал на постоянной основе в другое место жительства и никак не участвует в содержании приватизированной квартиры — его можно лишить права пользования помещением.



С выходом этого документа лед тронулся. Нижестоящие суды все чаще удовлетворяют требования истцов о выселении «вечных квартирантов». Например, в прошлом году жительнице Екатеринбурга после 20 лет уговоров удалось выписать из своей квартиры двоюродного брата. Мужчина не принимал участия в приватизации и еще с 1990-х жил в другом городе, но сниматься с регистрационного учета у сестры не хотел. Разве что — за солидное вознаграждение. В ответ на шантаж хозяйка недвижимости подала иск и сумела убедить судью в том, что ответчик давно съехал, попыток вселиться обратно не предпринимал, в оплате «коммуналки» не участвовал и членом ее семьи не является.

### 5. РОДИТЕЛЬСКИХ ПРАВ ЛИШИТЬ МОГУТ, ЖИЛИЩНЫХ — НЕТ

Это не совсем так. Когда речь идет о соцнайме, закон, а именно ч. 2 статьи 91 Жилищного кодекса РФ, позволяет выселять граждан, лишенных родительских прав, если суд признает их совместное проживание с детьми невозможным. Самое трудное в таком деле — собрать достаточную доказательную базу. Здесь пригодятся заключения органов опеки, протоколы полиции, показания свидетелей, а также акты комиссий об обследовании квартиры.

Вот типичная история из Москвы: отец-алкоголик ютился вместе с бывшей женой и сыном-подростком в муниципальной квартире на окраине. Выгнать горе-родителя на улицу близкие не могли — боялись. В итоге каждый день семьи был похож на кошмар: пьяные скандалы, оскорбления, побои. Так продолжалось до тех пор, пока в дело не вмешалась прокуратура. По ее заявлению суд выселил маргинала без предоставления новой жилплощади, то есть «в никуда».



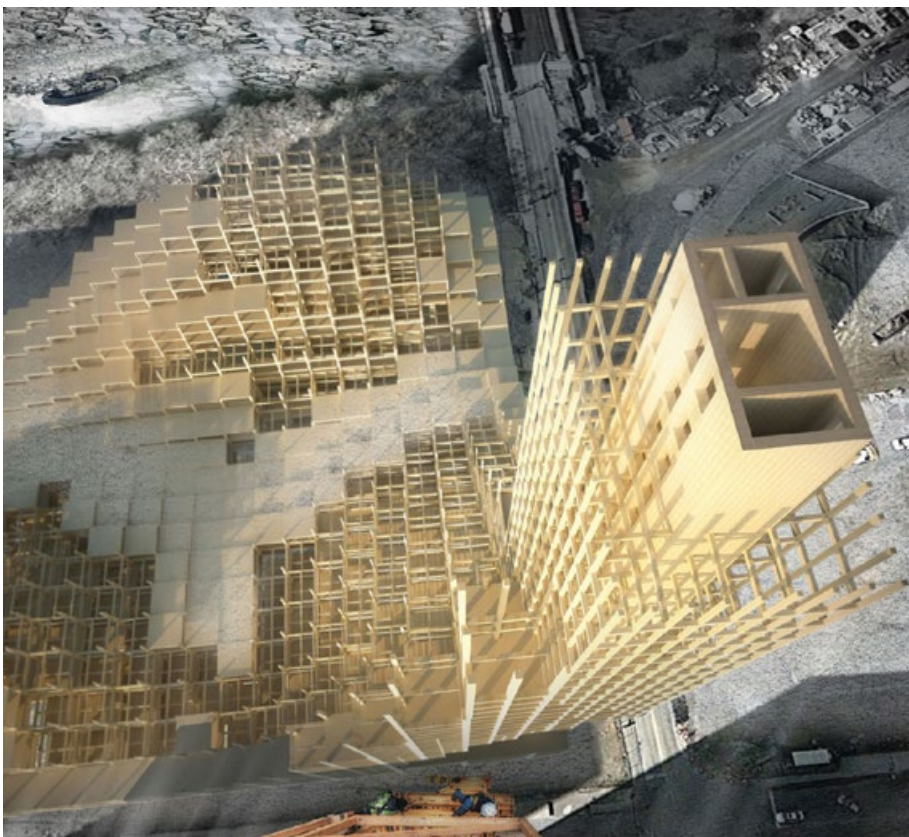
Олег СУХОВ,  
адвокат



СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Высотное деревянное строительство: как сломать стереотипы?

*Россия по деревянному домостроению находится в ситуации, которую Европа прошла 25 – 30 лет назад*



Пока в последние годы мы в России спорили о достоинствах и недостатках пенополистирола, пенополиуретана, пенобетона и других, как нам кажется, современных материалов, в мире произошла «деревянная» революция. О ее масштабах можно было судить по выступлениям на X конгрессе Ассоциации деревянного домостроения, который прошел в первых числах марта в Москве, точнее, в городо-спутнике столицы — Зеленограде.

## ДЕРЕВЯННАЯ РЕВОЛЮЦИЯ ВО ФРАНЦИИ...

Суть этой революции в том, что в мире научились индустриально строить многоэтажные здания по технологии перекрестного склеивания древесины или, как ее еще называют, из многослойного дерева, высотой до 20 – 30 этажей.

В разных странах разработано уже много вариантов таких технологий, например, есть немецкая технология, при которой вместо клея для скрепления панелей применяются алюминиевые гвозди. Но суть их в том, что древесина приобретает новые свойства, которые позволяют ей достичь или даже превзойти по прочности, огнестойкости и другим параметрам такие традиционные материалы, как железобетон, клееный брус и др. При этом древесина остается экологически чистым материалом.

Выступая на конгрессе, Матиас Ромвос, архитектор из Франции, рассказал, что он строит из дерева многоэтажные здания уже 15 лет. При проектировании зданий их бюро использует четыре основные системы деревянного домостроения, они применяются в зависимости от этажности и сложности объекта.

Он представил проект восьмиквартирного пятиэтажного дома, построенного по первой системе, — из легких конструкций. Эта система позволяет возводить дома до пяти этажей на легком каркасе. Панели заводской сборки достигают 13 метров в длину, а по ширине соответствуют высоте этажа. В таких панелях уже вырезаны проемы для окон и дверей, они не требуют отделки наружных и внутренних стен. Лестничный проем выполняется в бетоне, он берет часть нагрузки здания на себя. По словам архитектора, плюс строительства такого домокомплекта в том, что монтаж ведется без шума и грязи, в считанные недели, не требуется большая стройплощадка, что очень важно в городских условиях с плотной застройкой и дорогой арендой земли под стройплощадку.

Вторая система — балочно-опорная — позволяет возводить дома до 20 этажей. Такая система более прочная, дает больше простора для архитектурных поисков, например, можно заложить окна любой конфигурации. Шахта

лифта и лестничные пролеты также выполняются из дерева. При монтаже применяется техника. В проектах сочетаются три материала — дерево, бетон и металл. И, конечно, стекло.

Третья система — с применением технологии CLT — позволяет возводить дома до 30 этажей. CLT (Cross Laminated Timber, перекрестно-клееные панели) — новый конструкционный материал, изготовленный по технологии перекрестного склеивания под высоким давлением (10 — 15 Н/мм<sup>2</sup>). Соединение деревянных панелей происходит на молекулярном уровне. В конечном итоге из древесины получается монолит, погрешность при работе с ним составляет всего +/- 5 мм. Разработана она была в 90-х годах прошлого века Австрийской ассоциацией деревянной промышленности.

И четвертая система — смешанная. Например, первый этаж выполняется в бетоне, второй — по технологии CLT, а последующие — по первой или второй системе. Первые два этажа берут на себя основную нагрузку на здание.

Цена квадратного метра в таких деревянных домах обходится в 1200 — 1600 евро и выше, в зависимости от запросов заказчика. На сегодня во Франции 8% зданий возводится из дерева. Французская ассоциация деревянного домостроения ставит задачу в ближайшие годы довести этот процент до 20. Один из стимулов для применения древесины — по принятым нормам в стране в каждом объекте должно быть использовано минимум 20 % местной древесины.

### ... В АВСТРИИ, КАНАДЕ И ДРУГИХ СТРАНАХ

На конгрессе выступили также архитекторы из Австрии, Норвегии, Японии.

Так, по словам австрийских архитекторов, здесь 25 % индустриального домостроения занимают дома из древесины. Сегодня треть



жилого фонда страны составляют деревянные дома. Этот процесс начался, по словам Эрика Бенишека, четверть века назад, когда появились новые технологии производства древесины, была разработана нормативно-правовая база, к финансированию были подключены банки и задействованы страховые компании, машиностроительные заводы освоили выпуск линий по производству продукции по новым технологиям. До этого из древесины строили всего 6 — 7 % индивидуальных домов, поскольку у нее была репутация ненадежного строительного материала повышенной пожароопасности, с длительным периодом строительства и с гарантией, что такой дом быстро начнет терять стоимость. Какой-то период потребовался для реабилитации древесины в сознании австрийских потребителей и финансовых структур. Сегодня древесина полностью реабилитирована, банки, страховые компании предоставляют услуги на тех же условиях, что и для строений из других материалов. Для «деревянной» революции и

СЕГОДНЯ ДРЕВЕСИНА ПОЛНОСТЬЮ РЕАБИЛИТИРОВАНА, БАНКИ, СТРАХОВЫЕ КОМПАНИИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ УСЛУГИ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДЕРЕВЯННЫХ МНОГОЭТАЖЕК НА ТЕХ ЖЕ УСЛОВИЯХ, ЧТО И ДЛЯ СТРОЕНИЙ ИЗ ДРУГИХ МАТЕРИАЛОВ.

время тогда сложилось благоприятное, поскольку мир озаботился охраной окружающей среды, собственного здоровья, и древесина подошла идеально для зеленого строительства благодаря своей возобновляемости, экологичности, на всех этапах жизненного цикла здания этот материал наносит природе минимальный вред. Дерево — возобновляемый источник для производства строительных материалов, прошло 20 — 30 лет — и оно вновь готово к употреблению.

Австрийская ассоциация деревянной промышленности приложила все усилия, чтобы обеспечить высокое качество объектов из дерева, сделать прозрачным и понятным для заказчика весь процесс строительства. Были разработаны альбомы, где представлены все этапы возведения здания, чтобы заказчик мог легко контролировать ход монтажа. При новом строительстве в Австрии кредит можно получить под 2,5 % годовых, при санации существующего дома — 0,5 %. Если сдаете крышу фирме в аренду под солнечные батареи, то еще и зарабатываете.

Из перекрестно-клеенной древесины сегодня строят не только многоэтажные жилые дома, но и многие социальные объекты разной этажности — школы, детские сады, спортивные сооружения, объекты культуры, а также сельскохозяйственного (хранилища, коровники и т.д.) и особого назначения, такие как тюрьмы.

Так, австрийский архитектор Карлхайнц Бойгер рассказал о строительстве деревянной тюрьмы. Самые современные технологии по соблюдению безопасности содержания в них заключенных, идеология учреждения (здесь не наказывают, а исправляют) позволили использовать в проекте тюремного комплекса максимум стекла, светлые спокойные цвета самих зданий, мебели. Здесь много места для общения заключенных, которые свободно перемещаются внутри своего корпуса, они имеют



возможность при желании самим готовить на кухне, ходить в библиотеку, на занятия, а также на работу. Обстановка здесь мало напоминает тюремную. В такой обстановке приятно находиться и персоналу. Именно такую задачу и ставило Министерство юстиции Австрии перед архитекторами. Правда, Карлхайнц Бойгер сообщил в конце своего выступления, что тюрьма предназначена для заключенных, совершивших не очень опасные преступления. Здесь все направлено на то, чтобы человек по выходе отсюда быстро вписался в социум и начал вести законопослушный образ жизни.

Насколько высока уверенность в пожаро-безопасности деревянных сооружений, построенных по новым технологиям, рассказал в своем выступлении архитектор из Норвегии **Разван Виктор Флореа**, автор проекта бензоколонки в одном из норвежских городов. По его словам, сегодня во многих странах мира возводят бензоколонки из древесины — ее предпочитают за скорость строительства, потому что она вписывается в природную обстановку и людям приятно здесь находиться, посидеть в кафе.

По словам **Кобаяси Хидэки**, представителя японской компании Nice Corporation, в его стране быстро оценили качества многослойной древесины как наиболее сейсмоустойчивого материала, и теперь много строят из нее, правда, в основном малоэтажное жилье. А во многих странах уже строят или планируют к строительству здания и сооружения высотой до 30 этажей. Так, австрийский архитектор **Кристоф Дюнсер** рассказал о строительстве 18-этажного небоскреба высотой 53 метра, который был возведен в Канаде, в городе Ванкувере. Для того, чтобы построить это здание, в провинции Британская Колумбия был принят закон о введении новых норм в деревянном домостроении.

## А ЧТО В РОССИИ?

В России пока по новым технологиям построено одно здание по специальным техническим условиям высотой около 20 метров — GOOD WOOD PLAZA, и именно в нем проходил X Конгресс Ассоциации деревянного домостроения. Так что все участники могут подтвердить: дышится в таком здании легко, находиться в нем приятно, и, что немаловажно, в нем прекрасная акустика, что выгодно отличает его от зданий и сооружений, построенных из других материалов. Особенность здания — все несущие конструкции выполнены из древесины.

Как объяснил **Олег Панитков**, генеральный директор Ассоциации деревянного домостроения, на этот конгресс специально пригласили многих зарубежных архитекторов, чтобы российские предприниматели прочувствовали, как просто решаются все задачи по строительству сложных деревянных сооружений, когда созданы все условия для этого, наработан опыт.

В целом же наша страна находится в ситуации, которую Европа прошла 25 — 30 лет назад. У нас еще предстоит разработать правовое поле для высотного деревянного домостроения, закупить производственные линии в зарубежных странах, поскольку свое машиностроение никак не встанет на ноги, сломать стереотипы и реабилитировать древесину в сознании россиян.

Выступая на конгрессе, **Виктор Евтухов**, заместитель министра промышленности и торговли РФ, подчеркнул, что министерство будет поддерживать деревянное домостроение. В прошлом году был принят план развития лесного комплекса России, и строительство — тот рынок, который должен стать главным потребителем лесной продукции. Правительство также предпринимает шаги по ускорению разработки нормативной документации, поскольку



пробелы в ней стали тормозом в продвижении новых технологий.

По словам **Александра Погорельцева**, заведующего лабораторией несущих деревянных конструкций ЦНИИСК им. Кучеренко, на доработку необходимой нормативной базы в России уйдет при самых благоприятных условиях два — три года. Частично они уже подготовлены, но пока не имеют юридической силы. Что и подтвердил в своем выступлении **Андрей Пехотиков**, начальник отдела огнестойкости строительных конструкций и инженерного оборудования ВНИИПО — по существующим нормам из древесины в России можно строить здания высотой не более двух этажей, а эксклюзивные объекты можно возводить только по специальным техническим условиям.

Как сообщил Олег Панитков, ассоциация стремится всеми силами пропагандировать строительство из многослойной древесины и, в частности, готова предложить правительству Москвы возводить многоэтажные деревянные дома на месте сносимых пятиэтажек. ☹

ЧТО КАСАЕТСЯ ВЫСОТНОГО ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В РОССИИ, НАША СТРАНА НАХОДИТСЯ В СИТУАЦИИ, КОТОРУЮ ЕВРОПА ПРОШЛА 25 — 30 ЛЕТ НАЗАД.



Татьяна ШАВИНА

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Хризотиловая промышленность: настоящее и будущее



*Правительство России и медицинские институты считают, что использование хризотилового асбеста в контролируемых условиях безопасно, и выступают против запретов на него*

В 70-е годы XX века в мире начались гонения на строительные материалы из асбеста. Несмотря на то, что в России добывается хризотиласбест — разновидность асбеста, с которой можно безопасно работать по всему циклу от добычи асбестовой породы до утилизации отходов, эта кампания нанесла определенный урон отрасли. Как сегодня обстоит дело с хризотиловой промышленностью? Об этом наш корреспондент беседует с научным секретарем Хризотиловой ассоциации, к.т.н. Светланой НЕЙМАН:



— Светлана Марковна, какова сегодня ситуация с применением асбеста в строительстве?

— Мир по-прежнему делится на сторонников и противников асбеста, та и другая стороны создали международные организации для защиты своих позиций. В какой-то момент в научные споры вмешались экономика и политика. Противники асбеста требуют запрета обеих его разновидностей — амфибола и хризотила. При этом не учитывают различий в степени опасности этих минералов для здоровья человека. Амфиболовый асбест, более жесткий, упругий и кислотостойкий, долго не выводится из организма; поэтому он однозначно более вредный и запрещен к добыче и применению во всем мире, в том числе и в нашей стране. В России используется только

хризотиловый асбест, который, попадая в легкие в умеренных количествах, растворяется в легочной среде с безопасными сроками.

Правительство России, медицинские институты считают, что использование хризотилового асбеста в контролируемых условиях безопасно, и выступают против запретов на него. Эту позицию разделяют многие страны, такие как Китай, Индия, Вьетнам, Индонезия и др. Добыча и применение хризотилового асбеста не запрещены, из него выпускаются сотни изделий, продукция из него сегодня применяется почти в 60 странах мира, в наибольшем количестве — в строительстве в виде хризотилцементных листов, плиток, труб. В России около 50 % кровель покрывается шифером. Листы используются не только в кровельных конструкциях, но и как стеновой материал, при устройстве полов и т.д. Много сооружений декорировано цветными листами, тисненными и отделанными минеральной крошкой. Трубы применяются как опорные элементы фундаментов, для горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и дренажа, дымоходов, мусоропроводов и др.

**ИЗДЕЛИЯ ИЗ ХРИЗОТИЛА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОКАЗАЛОСЬ НЕ ТАК-ТО ПРОСТО ЗАМЕНИТЬ, ПОСКОЛЬКУ ОНИ ИМЕЮТ РЯД ПРЕИМУЩЕСТВ ПЕРЕД ДРУГИМИ МАТЕРИАЛАМИ.**





Изделия из хризотила в строительстве оказались не так-то просто заменить, поскольку они имеют ряд преимуществ перед другими материалами. Они не меняют своих свойств в различных средах, имеют высокую водостойкость, негорючи. Из них не выделяются при эксплуатации вредные вещества, наконец, они дешевле других стройматериалов. При этом они долговечны: есть кровли, на которых листы служат более 60 лет, а плитки — почти 90 лет. Хризотилцементная кровля, в дополнение к названным преимуществам, не гремит во время дождя и сильного ветра. Хризотилцементные трубы, транспортирующие воду с довоенных и послевоенных времен в разных странах, обнаруживаются в грунтах случайно при раскопках в таком состоянии, будто их только недавно проложили. Критики ставят в упрек хризотилцементу большой вес изделий, хрупкость и то, что листы из него серого цвета. Но при этом «забывают», что шиферные кровли десятилетиями выдерживают большие снеговые нагрузки, а грамотное обращение при монтаже и обслуживании обеспечивает им бездефектность на многие годы. Что касается окраски, многие асбестоцементные предприятия давно освоили выпуск цветного шифера.

Кроме того, у искусственных аналогов свои недостатки, нередко связанные с горючестью, нестойкостью к агрессивным средам, выделением канцерогенных веществ. И, наконец, все эти материалы разработаны для других климатических условий; они не стойки в резкоконтинентальном климате России.

Кстати, определенная доля снижения спроса на хризотил в последние годы объясняется и общим спадом спроса на все стройматериалы из-за экономического кризиса, а также сильной конкурентной борьбы среди производителей.

*— Какие основные задачи ставит перед собой Хризотиловая ассоциация?*

— Ассоциация (создана в 1997 году, сопредседатели **Юрий Козлов** и **Андрей Гольм**, исполнительный директор **Владимир Галицын**) объединяет около 40 предприятий из разных стран мира. Совместно с Международной асбестовой ассоциацией (МАА) мы защищаем позиции хризотилового асбеста на международном рынке, ведем большую разъяснительную работу о безопасности и преимуществах стройматериалов из хризотилцемента. Продолжается разработка необходимых нормативных документов, ведутся научно-исследовательские работы в области расширения сфер применения хризотила. Мы участвуем в медицинских исследованиях по воздействию хризотила на организм человека, в профильных выставках. Наша ассоциация поддержала идею создания ТК 144 в области стройматериалов и вошла в него.

Члены ассоциации выступают с лекциями в вузах, техникумах, публикуются в научных изданиях; издается свой журнал «Вестник хризотилцемента». Ассоциация защищает интересы асбестодобывающих предприятий и производителей асбестоцементной продукции на постсоветском пространстве — в России,

Казахстане, Украине, Белоруссии, Армении, Киргизии. Сегодня добыча асбеста ведется на трех крупных месторождениях — Баженовском и Оренбургском в России и Джетыгаринском в Казахстане. Несколько десятков предприятий производят продукцию из этого сырья, в частности, работает более 20 шиферных заводов.

*— В советское время проблемами производства и улучшения качества хризотилцемента, его использования в строительстве занимались несколько научных коллективов, в том числе НИИасбестцемент. А сейчас, когда институт, как и ряд других коллективов, закрылся, кто занимается научными изысканиями?*

— К сожалению, на сегодня я единственная из бывших 300 научных сотрудников НИИ работаю в контакте с отраслью.

В проведении научно-исследовательских работ участвуют, прежде всего, инженеры асбестоцементных предприятий. Высококвалифицированную поддержку оказывают опытные кадры первого в мире асбестодобывающего комбината «УралАсбест», там же сохранились научные и технические кадры бывшего НИИпроектасбеста. К работам привлекаются профильные НИИ и лаборатории в разных городах страны. Научный и консультативный вклад вносят вузы постсоветского пространства.



**КРОМЕ ТОГО, У ИСКУССТВЕННЫХ АНАЛОГОВ ХРИЗОТИЛА СВОИ НЕДОСТАТКИ, НЕРЕДКО СВЯЗАННЫЕ С ГОРЮЧЕСТЬЮ, НЕСТОЙКОСТЬЮ К АГРЕССИВНЫМ СРЕДАМ, ВЫДЕЛЕНИЕМ КАНЦЕРОГЕННЫХ ВЕЩЕСТВ.**

**ЗАВОДЫ АСБЕСТОВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ПОСТОЯННО КОНТАКТИРУЮТ СО СТРОИТЕЛЬНЫМИ ФИРМАМИ — ЗАКАЗЧИКАМИ, ПРОИЗВОДИТЕЛЯМИ РАБОТ, ПРЕДЛАГАЮТ ВНЕДРЯТЬ НАШИ МАТЕРИАЛЫ, ПЕРЕДАЮТ СВЕДЕНИЯ ОБ ИХ СВОЙСТВАХ, ПРАВИЛАХ МОНТАЖА И ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ.**

Среди важных работ последнего времени — создание Альбома технических решений «Крыши с применением волнистых и плоских хризотилцементных листов и плиток Ассоциации «Хризотилцемент», выполненного в прошлом году ЦНИИпромзданий под руководством начальника отдела кровель **Алексея Воронина**.

Одна из работ 2017 года связана с исследованием загрязнения атмосферного воздуха волокнами хризотила при эксплуатации автодороги из асфальтобетона с добавками асбестосодержащих гранул.

Предстоит расширить опыт использования хризотилцементных изделий в каркасном строительстве на основе монолитного пенобетона и несъемной опалубки (разработчик технологии, д.т.н. **Всеволод Васильев**, Санкт-Петербург). По этой технологии для устройства крыш применяются волнистые и плоские листы, малоформатная плитка, комплектующие к ним; как несъемная опалубка стен — плоские серые и цветные листы и сайдинг; для полов и перекрытий — плоские серые листы, для фундамента и коммуникаций — трубы. Дом получается легким, прочным, теплым из-за отсутствия мостиков холода, огнестойким, экологически и в санитарном плане безопасным, возводится в короткие сроки и стоимость его значительно ниже, чем из других стройматериалов. В экономном варианте строительства стены из гладкого шифера не нуждаются в штукатурке, их можно покрыть снаружи краской, внутри — обоями. Для отделки наружных стен можно применять и другие материалы, такие как кирпич, природный камень, декоративные плиты. Еще плюсы этой технологии — она подходит для надстройки дополнительных этажей и мансард. В поездках по разным регионам страны (Оренбург, Санкт-Петербург, Ленинградская и Московские области, Бурятия и Якутия)



увидела, что данная технология хорошо себя зарекомендовала в сейсмоопасных районах, на плохих грунтах, на вечной мерзлоте.

*— Какие нормативные документы, касающиеся применения хризотилцементных материалов, разрабатываются профессиональным сообществом в настоящее время и кто ими занимается?*

— Наша промышленность в целом обеспечена необходимой нормативной документацией, но этот процесс перманентный, приходится совершенствовать уже работающие ГОСТы и разрабатывать следующие, поскольку появляются новые требования к нормативам, новые технологии. Ассоциация ежегодно ведет мониторинг технологических регламентов РФ, проектов изменений и нормативной документации к ним, анализ законодательных, правовых и нормативных документов в сфере технического регулирования. Также ведется мониторинг разрабатываемых и актуализируемых нормативных документов в области строительства (своды правил, ГОСТы, Еврокоды, Стандарты организаций) с доработкой в свете использования хризотилсодержащих материалов.

В 2017 году будут внесены изменения в ГОСТ 18124-2012 «Листы хризотилцементные плоские, Технические условия».

*— Какие задачи ставит Хризотиловая ассоциация на будущее?*

— Мы сейчас акцентируем внимание на работе с вузами, чтобы передавать современную информацию о состоянии отрасли, о праве нашей страны эксплуатировать свой ценнейший природный минерал и изготавливать безопасную и очень полезную строительную продукцию. Важные для шиферных заводов исследовательские работы ориентируются на выполнение магистерских и кандидатских диссертаций. С 2016 года налаживаются контакты с техникумами, передаются материалы для лекций, предложено заводам организовать учебные классы для передачи студентам знаний и практических навыков в кровельных работах.

Заводы асбестовой промышленности постоянно контактируют со строительными фирмами — заказчиками, производителями работ, предлагают внедрять наши материалы, передают сведения об их свойствах, правилах монтажа и обслуживания объектов. Кому, как не им знать все тонкости работы с этой продукцией — как с ней обращаться, какие меры безопасности труда надо выполнять и т.д.

Среди основных целей — разработка новых, с лучшими свойствами изделий из хризотилцемента, расширение области их применения, повышение уровня подготовки строительных кадров.

Так что мы — асбестоцементники — не опускаем руки и верим в будущее хризотиловой отрасли. ☹



**Надежда ЗИМИНА**



СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Сегодня и завтра строительного «хлеба»

*Над чем сегодня работают  
ученые-бетонщики*

В рамках конференции «Бетон и железобетон в строительстве», которая проходила в ТПП в конце минувшего года, директор НИИЖБ им. А.А. Гвоздева Алексей Давидюк рассказал о новых разработках в области бетона и железобетона и о перспективах дальнейших исследований в этой области.



## БЕТОН ПО-ПРЕЖНЕМУ ДОМИНИРУЕТ

Директор НИИЖБ подчеркнул, что инновации в области бетона и железобетона — это основной инструмент развития строительной отрасли хотя бы уже потому, что железобетон — основной строительный материал современности. Самый крупнотоннажный, самый массовый из всех, известный человечеству уже более чем сто лет.

По последним данным Европейской ассоциации производителей бетона мировой объем производства бетона и железобетона более чем в два раза превышает объем всех остальных материалов в мире вместе взятых, включая такие распространенные как металл, дерево, пластики. Современная позиция бетона и железобетона по всем направлениям строительства таковы, что бетон является доминирующим материалом, а в некоторых случаях безальтернативным.

Не случайно четыре европейские ассоциации приняли программу, которая называется «Инициатива по бетону». Эта программа

посвящена устойчивому развитию строительства. То есть бетону придается первостепенное значение.

В рамках этой программы было показано и доказано, что создание одного рабочего места в бетонной и железобетонной промышленности приводит к мультипликативному эффекту — созданию трех и более рабочих мест в смежных отраслях промышленности — в обрабатывающей, энергетической и других.

## СТАНДАРТИЗАЦИЯ ПРИНОСИТ ПРИБЫЛЬ

Говоря об инновациях, которые предлагает НИИЖБ, Алексей Давидюк прежде всего коснулся работы в области стандартизации. Дело в том, что НИИЖБ является разработчиком основополагающих нормативов. За 30 лет институт выпустил около 500 нормативных документов. последние работы были выполнены по заказу Минстроя России, Федерального центра стандартизации (это национальная программа обновления нормативных документов). Специалисты НИИЖБ разработали

Создание одного рабочего места в бетонной и железобетонной промышленности приводит к мультипликативному эффекту — созданию трех и более рабочих мест в смежных отраслях промышленности.



ряд основополагающих сводов правил. В подтверждение важности этой работы докладчик сообщил информацию, которая озвучивалась на одной из зарубежных конференций: каждый доллар, затраченный на нормативную документацию впоследствии приносит до 70 долларов поступлений (прибыли).

Однако основная деятельность в области инноваций — это разработка новых видов бетонов, арматуры, новых конструкций из железобетона, технологий защиты и восстановления железобетонных конструкций.

Сейчас институт разработал практически всю линейку морозостойких бетонов с морозостойкостью до 1000 и водопроницаемостью W20. Такие бетоны вообще снимают вопрос долговечности и падения эксплуатационных качеств во времени.

Особо директор НИИЖБ выделил бетон на расширяющихся цементах, напрягающийся безусадочный бетон, который обеспечивает трещиностойкость и водонепроницаемость конструкций, и который особенно ценен для протяженных конструкций, работающих в агрессивных средах, для подвижных конструкций. И важно отметить, что такие бетоны на расширяющихся цементах уже введены сейчас в упомянутых ранее сводах правил. Этот бетон в несколько раз превосходит аналоги без расширяющих добавок.

### ЛЕГКИЕ, ПРОЧНЫЕ, ЭСТЕТИЧНЫЕ

Новые материалы созданы и для ограждающих конструкций зданий. Сейчас огромный интерес вызывают новые сверхлегкие бетоны. В НИИЖБе уже устойчиво получают легкие бетоны марок 500–600. Их сопротивление теплопередаче больше 3,5 (м<sup>2</sup>·°С)/Вт с коэффициентом теплопроводности менее 0,12. Это позволяет использовать такие материалы

практически во всех климатических зонах России. Речь идет о легких бетонах на так называемых стекловидных заполнителях с низкой насыпной плотностью, порядка 150–200 кг/м<sup>3</sup>. При этом изготовлены они не из легкоплавких и легковспучиваемых глин, которых практически не осталось в стране, а из кремнеземистых пород, которых в стране очень много. Их запасы поистине неисчерпаемы.

Такой материал позволяет уйти от слоистых ограждающих конструкций, вернуться от трехслойных к однослойным конструкций. Толщина 40–45–50 см обеспечивает сопротивление теплопередачи. В этих материалах очень заинтересовано наше профессиональное сообщество.

Еще один инновационный вид — фотокаталитический, или самоочищающийся бетон. Этот бетон содержит в составе наночастицы двуокиси титана, которые в сочетании со светом приводят к повышенной гидрофильности поверхности, что позволяет поддерживать эстетический вид построенных объектов неизменным в течение продолжительного времени. К настоящему времени разработан ГОСТ Р «Фотокаталитические бетоны». Такой материал создан и он вполне востребован.



### АРМАТУРА — ЭТО НЕ ТОЛЬКО СТАЛЬ

Сегодня одним из основных направлений работы ученых института стало создание новых видов арматуры. Институт предлагает новые виды арматуры, арматурного проката. Это арматура а-600с и а-500сп с серповидным профилем. Для нее существуют все необходимые нормативные документы.

Такие виды арматуры обладают большим интервалом температурной долговечности, большей прочностью и приносят экономический эффект по сравнению, например, с а400, а600 до 50%, а в сравнении с а500 — до 25% за счет снижения армирования железобетонных изделий.

Помимо стальной, разработаны и новые виды неметаллической арматуры. Сейчас НИИЖБ предлагает целую линейку неметаллической арматуры — и стеклопластиковой, и базальтопластиковой.

Несмотря на все ее положительные качества, особенно такие, как коррозионная стойкость, электрические и магнитные свойства, экологичность, неплохие прочностные показатели и т.д., она все же имеет существенный недостаток — повышенную деформативность.



Модуль упругости по сравнению со стальной арматурой ниже в 4–5 раз. Однако с этим недостатком ученые научились успешно бороться. Есть новые виды арматуры, которые предполагают комбинированные волокна (базальтовые и угольные) и в этом случае модуль упругости повышается до 120 гигапаскалей — т.е. становится уже близким к стали.

Неметаллическая арматура нашла применение при армировании фундаментов. Алексей Давидюк сообщил, что на двух объектах конструкторы НИИЖБ рассчитали и такие фундаменты из композитной арматуры и их воплотили в жизнь.

Уже разработаны и нормативные документы. Есть ГОСТ на такую арматуру, а также Свод правил по проектированию бетонных конструкций с армированием композитной арматурой. Кроме того, в институте разработано целое собрание альбомов с решениями по усилению конструкций.

Помимо традиционных методов усиления, таких как — анкера, обоймы, пилястры, балки — специалисты НИИЖБа предлагают еще и использование системы внешнего армирования углеволокнами — так называемыми лентами, ламелями и тканями. Этот простой и надежный способ усиления иногда оказывается более экономически целесообразным по сравнению с традиционными способами. Все эти способы, разработанные в институте, нашли отражение в Своде правил «Ремонт и усиление железобетонных конструкций композитными материалами».

## ОГУРЦЫ НА БЕТОНЕ

Что касается перспектив дальнейшего развития бетона и железобетона, то Алексей Давидюк одной из первых тем назвал **рециклирование бетона** — переработку вторичного

бетона. Речь идет о глубокой переработке с получением вяжущих для хотя бы низкомарочных бетонов. А сейчас институт уже начинает работу над тем, чтобы можно было в результате рециклирования получать и высокомарочный бетон.

**Самозалечивающийся «биобетон»** — еще одна перспективная разработка. В такие бетоны вводятся специальные бактерии, которые выделяют кальцид. И его отложения заполняют образующиеся трещины.

Кроме того, есть и другие виды биобетонов, над которыми сейчас работают ученые института. Например, некоторые из них предполагают появление на фасаде здания различных цветных мхов или даже растительности. При этом растительность может менять цвет в зависимости от времени года. Конечно же, здесь присутствуют элементы гидропоники. Тем не менее результат должен быть очень неординарным. Кстати, сейчас существует и другое направление — когда на крышах выращивают огурцы и помидоры. Причем прямо на бетоне!



Очень интересное направление бетонов будущего, которым уже сейчас начали заниматься — это **бетоны для 3D-принтеров**. Сегодня идут переговоры с одной из российских фирм. Мы собираемся взять в лизинг 3D-принтер и будем разрабатывать для него специальные составы, чтобы отливать конструкции или даже целые домики. Там требования к бетону предъявляются совершенно другие, нежели к традиционным бетонам. Они должны быстро схватываться уже в изделиях, быстро самоочищаться непосредственно в механизмах.

**Светопрозрачные бетоны** делают стены здания не совсем прозрачными, как, например, стекло. Они «мутно-прозрачные», однако с подсветкой это выглядит очень красиво. Этим НИИЖБ тоже занимается.

В заключение Алексей Давидюк заметил, что если строительство — это локомотив прогресса, то бетон и железобетон — это, безусловно, мотор и топливо этого локомотива. И высказал предложение в адрес Минстроя России принять Федеральную программу развития бетона и железобетона. Раньше такая программа у нас в стране была. И сейчас она нужна тоже, потому что бетон — это материал века. ☺

**НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ ФЕДЕРАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ РАЗВИТИЯ БЕТОНА И ЖЕЛЕЗОБЕТОНА. РАНЬШЕ ТАКАЯ ПРОГРАММА В СТРАНЕ БЫЛА. И СЕЙЧАС ОНА НУЖНА ТОЖЕ, ПОТОМУ ЧТО БЕТОН — ЭТО МАТЕРИАЛ ВЕКА.**



Записал  
**Юрий МИХАЙЛОВ**

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА

# BATIMAT<sup>®</sup> RUSSIA

Архитектура. Строительство. Дизайн. Интерьер

# 2017

## 28-31 марта

### МВЦ «Крокус Экспо» г. Москва



Реклама

ОРГАНИЗАТОРЫ: **MEDIA GLOBE**  
выставки и журналы для профессионалов

**КРОКУС ЭКСПО**  
Международный выставочный центр

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР:

**ради дома**  
PRO  
www.radidomapro.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР:

**SALON**  
INTERIOR

+7 (495) 961 22 62

www.batimat-rus.com



## ИЗДЕЛИЯ И КОНСТРУКЦИИ

# Кровельный конгресс: чего ждать от новаций?

## Кровли социально «расслоились» и живут от 20 до 100 лет

В Москве прошел XI Всероссийский кровельный конгресс, организованный Национальным кровельным союзом (НКС). В его работе приняли участие более 150 представителей от правительственных и общественных структур, бизнеса, науки, иностранные гости. Российские кровельщики обсудили наиболее важные вопросы для отрасли.



## НОРМИРОВАНИЕ ДОЛЖНО ВЕСТИСЬ ПЛАНОВЕРНО

Президент Национального кровельного союза **Александр Дадченко** в своем докладе проанализировал итоги строительного года-2016, подчеркнув, что они не такие уж безрадостные, хотя цены на жилье продолжают падать, а на стройматериалы — расти. В этих условиях нужно научиться работать с учетом новых реалий, пользоваться тем, что предоставляет новое время.

С большим интересом был выслушан доклад **Сергея Пугачева**, заместителя исполнительного директора Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ), председателя Комитета ТПП РФ по техническому регулированию, стандартизации и качеству продукции. Он проанализировал новации в системе технического регулирования в строительстве, которые вступили в силу 1 июля прошлого года, а также рассказал об изменениях, внесенных 26 января нынешнего года в правительство России Минстроем, которые касаются поправок в Технический регламент и Градостроительный кодекс. По мнению Сергея Пугачева, эти новации не всегда удачны, и это препятствует формированию единой нормативной базы на территории ЕврАзЭС. И это не способствует сотрудничеству с другими странами. Например, в Белоруссии, которая работает по Еврокодам, уже десятки заводов поставляют продукцию на европейский рынок. 95 % строительной продукции в европейских странах проходит процедуру сертификации, а у нас — нет, поэтому наш рынок завален контрафактом и фальсификатом.

Докладчик рассказал об усилиях, которые предпринимает НОСТРОЙ по совершенствованию нормативной базы в строительстве, и

предложил НКС представить свою программу действий в этой области.

В настоящее время идет активная работа по совершенствованию нормативно-технической документации. Так, в прошлом году был пересмотрен СП 17.13330 «Кровли». Об этом рассказала **Александра Пешкова**, заместитель начальника отдела ЦНИИПромзданий.

Однако как считают представители кровельной отрасли, одного свода правил, который регулирует проектирование всего многообразия современных крыш, явно недостаточно. Необходимо разрабатывать комплекс документов по разным типам кровельных систем и их элементов, а не стремиться охватить в одном документе весь спектр вопросов строительства крыш. НКС уже разработал свои документы на пароизоляцию, теплоизоляцию, на некоторые виды гидроизоляции, но впереди еще много задач. Проводится большая работа по гармонизации российской и европейской систем нормирования. Одна из главных проблем эксплуатации крыш — образование наледей и сосулек. На одной из секций конгресса поднимался вопрос совместной разработки учеными из Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого и НКС регионального методического документа «Рекомендации по нормализации температурно-влажностного режима неотапливаемых чердачных помещений», призванное предупредить образование наледей на скатных крышах многоквартирных домов и общественных зданий.

Перед участниками конгресса выступили эксперты по ценообразованию в строительстве, по трудовому законодательству. Были прочитаны доклады о внедрении BIM-технологий и по многим другим важным темам.

## КРОВЛИ ТОЖЕ СОЦИАЛЬНО РАССЛОИЛИСЬ...

В рамках конгресса прошли круглые столы, заседания дискуссионных клубов, где специалисты отрасли могли послушать авторитетных экспертов, задать вопросы и выступить самим.

Например, большой интерес вызвала дискуссия о жизненном цикле крыш. Насколько длительным может быть срок службы кровли, сколько нужно вложить средств, чтобы этот период эксплуатации был беспроблемным? По словам эксперта **Виктора Протасова**, кровли также социально расслоились, он их условно разделил на четыре группы в зависимости от срока службы. «Элитные» служат свыше 100 лет, «бизнес-кровли» — от 75 до 100 лет, «эконом-класса» — от 30 — 50 лет до 75 и «временные» рассчитаны на меньшие сроки. Как правило, это зависит от стоимости зданий и сооружений и на какой срок службы они рассчитаны.

На конгрессе также обсуждались немаловажные темы для кровельной отрасли — о пожарной безопасности крыш, особенностях строительства и эксплуатации плоских и скатных крыш, применение энергоэффективных решений и др.

Большой интерес вызвал круглый стол, посвященный проблемам строительства «зеленых» кровель и перспективам их применения в России. Председатель правления Московского объединения ландшафтных дизайнеров **Илья Мочалов** подчеркнул важность этого направления в архитектуре и строительстве, поскольку озелененные кровли — это не просто место для отдыха, но и путь к улучшению экологии города, возможность на годы вперед не заботиться о ремонтах кровельных



Кровли в России социально расслоились — в зависимости от стоимости зданий и сооружений, которые они покрывают: есть элитные кровли, бизнес-класса, эконом-класса и временные...



покрытий и т.д. Одна из проблем, мешающих этому процессу, — недостаточное развитие нормативно-правовой базы. По его мнению, созданный в конце прошлого года Технический комитет ТК 366 «Зеленые» технологии среды жизнедеятельности и «зеленая» инновационная продукция» должен взять на себя восполнение этих пробелов, он призвал НКС подключиться к работе нового ТК 366.

Специалисты обсудили и технические особенности строительства озелененных кровель.

— Сегодня у нас в стране строительство таких кровель — уже давно не экзотика, — сказал **Алексей Веинский**, генеральный директор ООО «ЦинКо Рус». — Практически все новые жилые комплексы сдаются со стилюбатами и подземными паркингами, их кровли и озеленяют. Также строятся эксплуатируемые зеленые крыши и на старых постройках, если проект позволяет увеличить нагрузки на фундаменты и конструкции зданий и сооружений. Также стало престижно озеленять и скатные кровли. Озелененные кровли улучшают микроклимат в самих зданиях и в городе, обеспечивают беспроблемную эксплуатацию. Здесь важно соблюсти технологии устройства кровельного пирога. Пока в нашей стране немного фирм, способных грамотно соорудить эксплуатируемую кровлю, этому строителей надо обучать.

### ЕСТЬ ЛИ РАБОТА В ЕВРОПЕ?

В рамках конгресса также прошло обсуждение темы о кровельном бизнесе в Европе и есть ли там место для российских специалистов. По словам **Елены Пахутко**, исполнительного директора НКС, мы привыкли к тому, что в Россию приезжают работать, в том числе и кровельщики, из других стран, прежде всего, с постсоветского пространства. Но в последние



годы и российские строители стали смелее выезжать на работу в другие страны, есть случаи, когда звонят из зарубежья в НКС и просят помочь найти опытных кровельщиков для работы в европейских странах. наших специалистов останавливает мысль, что «на там никто не ждет», а по факту — страх перед конкуренцией с местными фирмами, незнание языка, опасения попасть в неприятности из-за незнания местных законов и правил устройства на работу и т.д.

На самом деле работу найти можно практически в любой стране, лишь бы был смысл ехать (зарботки выше, условия проживания лучше и т.д.)

Так, по мнению **Пэтера Кярпа**, вице-президента Эстонской ассоциации по крышам и фасадам, в Европе строители ведут себя достаточно мобильно, если есть работа, уезжают в любую страну. Например, эстонские кровельщики часто едут работать в Финляндию. Здесь лучше условия оплаты, за справедливостью расчетов следят профсоюзы. В Финляндии можно найти заказы и нелегально. «Серый рынок» существует во всех странах, так же, как и в России.

По словам **Энн Тамару**, еще одного представителя правления Эстонской ассоциации по крышам и фасадам, к российским строителям, как и к эстонским, в Европе неплохо относятся, поскольку в СССР был высокий уровень подготовки специалистов всех уровней. Например, эстонская строительная наука ведет историю от петербургской инженерной школы, одной из самых сильных в мире. До сих пор в Эстонии не было ни одной серьезной аварии на объектах, построенных в советское время.

Хотя на месте россияне, по мнению эстонцев, и ездить никуда не надо. В России сегодня строят значительно больше, чем в любой



**МОГУТ ЛИ РОССИЙСКИЕ КРОВЕЛЬЩИКИ НАЙТИ РАБОТУ В ЕВРОПЕ? РАБОТУ МОЖНО НАЙТИ ПРАКТИЧЕСКИ В ЛЮБОЙ СТРАНЕ, ЛИШЬ БЫ БЫЛ СМЫСЛ ЕХАТЬ — ЕСЛИ ЗАРАБОТКИ ВЫШЕ, УСЛОВИЯ ПРОЖИВАНИЯ ЛУЧШЕ И Т.Д.**



европейской стране и богатых заказчиков больше.


Часто заказчиком для российских кровельщиков выступают соотечественники, переехавшие на жительство в другие страны. Им проще общаться со своими на родном языке. Так, опытом работы в европейских странах поделился **Рустам Романов**, генеральный директор ООО «Континент». Первый раз он организовал бригаду, и россияне поехали в Европу без цели много заработать, хотелось посмотреть мир, пожить в другой стране. Семья, по заказу которой они работали, перед их приездом нанимала кровельщиков и была, мягко говоря, шокирована местными традициями. Короткий рабочий день, в середине дня сиеста часа на два — три. Наши же привыкли «пахать» по 10 — 15 часов, несмотря на жару. Словом, хозяева и работники из России расстались довольные друг другом. И с тех пор фирма получает периодически заказы из разных европейских стран. Конечно, приходится учитывать особенности законодательства разных государств, учить языки, соответствовать требованиям, изучать особенности работы с разными кровельными материалами, обеспечивать высокое качество работ, но жизнь становится интереснее, а зарботки выше.

Прошедший кровельный конгресс продемонстрировал активную позицию НКС, показал, что и в условиях кризиса можно научиться успешно работать. Такие мероприятия позволяют предпринимателям, как говорится, держать руку на пульсе. ☹



**Татьяна ШАВИНА**

**25-27 апреля 2017**  
 Россия, Москва, ВДНХ  
 павильон 75



**RUSSIAN  
 ELEVATOR WEEK**

**6+**

Международная выставка лифтов  
 и подъемного оборудования

**Крупнейшее событие лифтовой  
 отрасли России и стран СНГ!**

Выставка - Встречи - Контакты - Бизнес

Организаторы



**Экспозиция**

- 1 Лифты всех типов
- 2 Эскалаторы, траволаторы
- 3 Подъемники для инвалидов
- 4 Парковочные подъемники и автоматические парковочные системы
- 5 Узлы и компоненты лифтов и подъемных механизмов
- 6 Диспетчерские системы
- 7 Системы управления и контроля лифтами и оборудованием
- 8 Материалы, дизайн, инструменты для обеспечения эксплуатации лифтов
- 9 Производство, монтаж и сервис подъемных механизмов
- 10 Стандартизация, сертификация, подготовка специалистов
- 11 Запасные части, комплекты модернизации

[www.lift-expo.ru](http://www.lift-expo.ru)

При поддержке





СТРОИТЕЛЬНАЯ  
ТЕХНИКА

# Строительная техника дорожает, но не сдаётся

*2016 год был одним из самых тяжелых для производителей и импортеров строительных машин за последние 15 лет*



В начале 2016 года Правительство России приняло постановление, согласно которому ограничивается ввоз на территорию России строительной техники, если она имеет аналоги в России и производится в странах, не входящих в Евразийский союз (ЕАЭС). Попали ли крупнейшие производители строительной техники под данное ограничение, и насколько это повлияло на конечную стоимость продукции? На эти и другие вопросы мы попросили ответить участников нашего заочного круглого стола, а также дать прогноз по продаже и производству спецтехники на год грядущий и более долгосрочную перспективу.

**Можно ли оценить, каковы объемы производства строительной техники в России, и каковы поставки этой техники из-за рубежа в 2016 году?**

Сергей Минько, региональный менеджер отдела строительной техники и оборудования компании Caterpillar:

— Думаю, этот вопрос скорее к аналитической или к консалтинговой компании, чем к производственной. Ведь понятие «строительная техника» — очень широкое. Основываясь на общих данных о рынке, можно сказать, что 2016 год был одним из самых тяжелых для производителей и импортеров строительных машин за последние 15 лет. Мы же вернулись на уровень 2003 года.

Денис Куваев, директор по маркетингу АО «ЧЕТРА-ПМ»:

— Как известно, в 2015 году рынок строительной техники серьезно просел и в 2016, к сожалению, значительного восстановительного роста мы не увидели, в отдельных же сегментах спрос вообще продолжил снижаться, хотя, безусловно, не такими стремительными темпами. Из-за этого некоторым производителям пришлось поменять приоритеты — сконцентрироваться больше на производстве запасных частей и на восстановлении бывшей в эксплуатации техники. Если говорить об основном направлении для «ЧЕТРА-ПМ» — тракторной технике — то рынок остался практически на уровне 2015 года. При этом доля зарубежных производителей неамного, но выросла. Однако из-за усилившейся конкуренции в целом негативные тенденции можно отметить и среди отдельных производителей и поставщиков зарубежной техники.

**Василь Ужаев, начальник отдела поддержки региональных продаж компании Komatsu:**

— Если говорить о производстве техники Komatsu в России, то у компании в настоящее время имеется единственный завод в Ярославле, открытый в 2010 году, номенклатура выпускаемой продукции которого включает гусеничные экскаваторы среднего класса и карьерные самосвалы. Общий объем производства завода в 2016 году составил порядка 400 единиц, а это почти 40% от общей поставки новой техники Komatsu на российский рынок. Благодаря концентрации на традиционно приоритетном рынке для Komatsu — горном и нефтегазовом в суровых климатических условиях — производство экскаваторов в 2016 году не снизилось по сравнению с 2015 годом, а самосвалов — даже возросло.

**Как повлияли ограничения импорта техники на российский рынок? Получили ли в этой связи преимущества те компании, чьи производства находятся на территории России?**

**Денис Куваев:**

— В настоящий момент государство принимает достаточно серьезные шаги, чтобы поддержать отечественное машиностроение. Поэтому сегодня все полностью находится в руках российских предприятий — смогут они воспользоваться господдержкой или нет. При этом надо понимать, что восстановление спроса невозможно без роста в экономике — сейчас потребители строительной и специальной техники вынуждены серьезно пересматривать в сторону уменьшения свои инвестиционные программы, в том числе и по обновлению парка техники.

**ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА НЕВОЗМОЖНО БЕЗ РОСТА В ЭКОНОМИКЕ — СЕЙЧАС ПОТРЕБИТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ТЕХНИКИ ВЫНУЖДЕНЫ СЕРЬЕЗНО ПЕРЕСМАТРИВАТЬ В СТОРОНУ УМЕНЬШЕНИЯ СВОИ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОГРАММЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПО ОБНОВЛЕНИЮ ПАРКА ТЕХНИКИ.**

**Василь Ужаев:**

— Необходимо уточнить, что речь идет не об ограничении ввоза, а о запрете на допуск импортной строительной техники, аналоги которой производятся в России, а также к закупкам для государственных и муниципальных нужд.

Завод Komatsu в Ярославле в силу определенных, объективных причин не входит в список российских производителей, техника которых допущена к государственным и муниципальным закупкам. Связано это с тем, что в корпорации Komatsu высокотехнологичные операции по производству сложных компонентов делают централизованно — на материнских заводах, расположенных преимущественно в Японии.

**Сергей Минько:**

— Как таковых ограничений импорта на новые машины не было. Ограничения носили скорее экономический характер. Введение утилизационного сбора оказало влияние на структуру всего рынка строительных машин. Стало невыгодно завозить машины старше 3-х лет. Мы считаем, что это положительный момент, так как заказчики перестали импортировать старые и неэффективные машины. А вот рынок местных поддержанных машин в России получил ускорение. Дилеры Caterpillar и наша бизнес-модель полностью отвечают новым реалиям рынка, так как мы предоставляем полный комплект услуг как по новым, так и по бывшим в работе машинам и услугам по аренде строительных машин.

Что касается уплаты утилизационного сбора, то все компании обязаны его платить — независимо от того, имеют ли они производство в России. Здесь равные условия. Преимущество в том, что наличие местного производства позволяет поставлять машины



*Василь Ужаев*





**ВВЕДЕНИЕ УТИЛИЗАЦИОННОГО СБОРА ОКАЗАЛО ВЛИЯНИЕ НА СТРУКТУРУ ВСЕГО РЫНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН. СТАЛО НЕВЫГОДНО ЗАВОЗИТЬ МАШИНЫ СТАРШЕ 3-Х ЛЕТ.**



государственным компаниям. Caterpillar одной из первых открыла завод по производству строительной техники в России. В городе Тосно Ленинградской области Caterpillar производит экскаваторы эксплуатационной массой 20 и 36 тонн и внедорожные карьерные самосвалы грузоподъемностью 55 и 90 тонн. Внедорожные карьерные самосвалы — это полностью локализованный продукт, и мы с гордостью получили на них сертификат российского производства.

**Как формировалась цена на строительную технику? Насколько на нее влияет утилизационный сбор?**

**Василь Ужаев:**

— Благодаря сильной позиции Komatsu в высокодоходных секторах, таких, как горный и

нефтегазовый, компания и ее дистрибьюторы смогли удержать цены в наиболее массовом строительном секторе. Девальвация рубля, несомненно, сказалась на стоимости техники. Даже если речь идет о российской сборке, наиболее дорогостоящие компоненты остаются (и останутся) импортными и подверженными колебаниям валюты. Также никуда не делись импортные пошлины и утилизационный сбор, введенный в феврале прошлого года. Однако неверно думать, что компания повысила цену пропорционально падению курса рубля. Мы постарались использовать «запас прочности» и возможность за счет этого подстраивать цену на общестроительном рынке массовых моделей. Такая стратегия позволила находить покупателя даже в кризисный период и увеличить общую долю рынка.

**Сергей Минько:**

— На стоимость машин в первую очередь влияет обменный курс рубля. После распродажи старых запасов цены на строительные машины пошли вверх. И этой тенденции, к сожалению, невозможно избежать, так как для повышения надежности и эффективности машин используются импортные узлы и агрегаты. Утилизационный сбор только усилил давление на цены. В среднем же эффект составил около 10% от стоимости машины, варьируя в диапазоне от 2% на тяжелые гусеничные экскаваторы до 20% на бюджетные колесные экскаваторы.

**Денис Куваев:**

— Многие производители, прежде всего зарубежные, пересмотрели свои цены в сторону увеличения, чтобы компенсировать введение утилизационного сбора. Что же касается техники ЧЕТРА, то введение данного сбора не отразилось на увеличении цены. Рост стоимости на наши машины происходит только в зависимости от величины инфляции.

**Какая техника наиболее востребована у строителей? Какие марки наиболее популярны и почему?**

**Денис Куваев:**

— Традиционно самые популярные машины в строительной сфере — это легкие бульдозеры и погрузчики с бортовым поворотом. Из техники бренда ЧЕТРА у строителей хорошо зарекомендовали себя мини-погрузчики МКСМ, которые отличаются высокой маневренностью и производительностью. Кроме того, в строительной области востребованы бульдозеры ЧЕТРА Т9 и Т11. Модульная конструкция всех узлов и систем делает эти бульдозеры



Сергей Минько



Денис Куваев

удобными в техническом обслуживании, а благодаря электрогидравлическому управлению трансмиссией и сравнительно компактным размерам достигается маневренность, так необходимая на строительных объектах. Эти машины успешно работают как в дорожном и общегражданском, так и в промышленном строительстве.

**Василь Ужаев:**

— В 2016 году компания ООО «Комацу СНГ» заняла долю 24% в России в традиционной для себя и самой массовой области строительного рынка (экскаваторы, бульдозеры, фронтальные погрузчики, самосвалы обоих типов и грейдеры). Для сравнения, по итогам 2015 года доля рынка по этим же моделям составила 17%. В качестве примера можно сказать, что каждый третий экскаватор среднего класса, проданный в России в прошлом году — экскаватор Komatsu.

В процентном же соотношении разбивка продаж по основным типам техники выглядит следующим образом: гусеничные экскаваторы — 50%, бульдозеры — 23%, фронтальные погрузчики — 10%, самосвалы (с жесткой рамой и шарнирно-сочлененные) — 8%.

Разумеется, самую большую долю в общих продажах Komatsu занимают экскаваторы среднего класса массой 20–40 тонн.

**Сергей Минько:**

— Спектр наших заказчиков достаточно широк. Поэтому потребности в той или иной строительной технике зависят от задач, которые они ставят перед собой. Мы видим, что вернулся спрос на бульдозеры, погрузчики, автогрейдеры. А вот рынок экскаваторов так и не восстановился в 2016 году.

В отношении марок хочется сказать, что заказчики выбирают те марки, которые

наиболее подходят для выполнения работ и поставленных задач. Компания Caterpillar и ее дилеры уверенно адаптировались к новым экономическим условиям. У нас есть три линейки машин, каждая из которых рассчитана на удовлетворение потребностей для эффективного выполнения разных работ.

**Каковы прогнозы по продаже и производству строительной техники на 2017 год и более долгосрочный период?**

**Сергей Минько:**

— Трудно делать какие-то прогнозы в условиях высокой волатильности рынков. Мы только можем констатировать, что спрос на машины стал расти. И это не удивительно, понимая, как сильно упал рынок за последние несколько лет. Мы ожидаем, что рынок строительной техники может неплохо вырасти в условиях макроэкономической стабильности. Но опять-таки, будучи производственной компанией, мы далеки от того, чтобы давать оценки или прогнозы продаж на рынке в целом.

**Василь Ужаев:**

— Мы придерживаемся сдержанно-оптимистичного прогноза состояния рынка в будущем году. Не секрет, что в конце 2015 года перспективы рынка на 2016 год были туманными, а прогноз — негативным. Но уже в середине 2016 года стало ясно, что рынок вошел в стадию восстановления и небольшого роста.

По прогнозу нашей компании, рынок строительной техники вырастет в 2017 году на 4% по сравнению с итогами прошлого года. Это связано с ростом цен на нефть, стабилизацией курса рубля, возросшими доходами государства



и других участников рынка и, соответственно, финансированием инфраструктурных проектов, в том числе в нефтегазовой отрасли. Прогноз продаж на 2017 год также, соответственно, увеличился.

**Денис Куваев:**

— Объем производства во многом будет зависеть от развития экономики, и, соответственно, от инвестиций в отраслях — основных потребителях строительной техники. Специалисты «ЧЕТРА-ПМ» ожидают некоторого роста рынка в 2017 году за счет роста экономики и отложенного, неудовлетворенного в 2015–2016 годах спроса. ☹

**РЫНОК СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ ВЫРАСТЕТ В 2017 ГОДУ НА 4% ПО СРАВНЕНИЮ С ИТОГАМИ ПРОШЛОГО ГОДА. ЭТО СВЯЗАНО С РОСТОМ ЦЕН НА НЕФТЬ, СТАБИЛИЗАЦИЕЙ КУРСА РУБЛЯ, ВОЗРОСШИМИ ДОХОДАМИ ГОСУДАРСТВА И ДРУГИХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА**



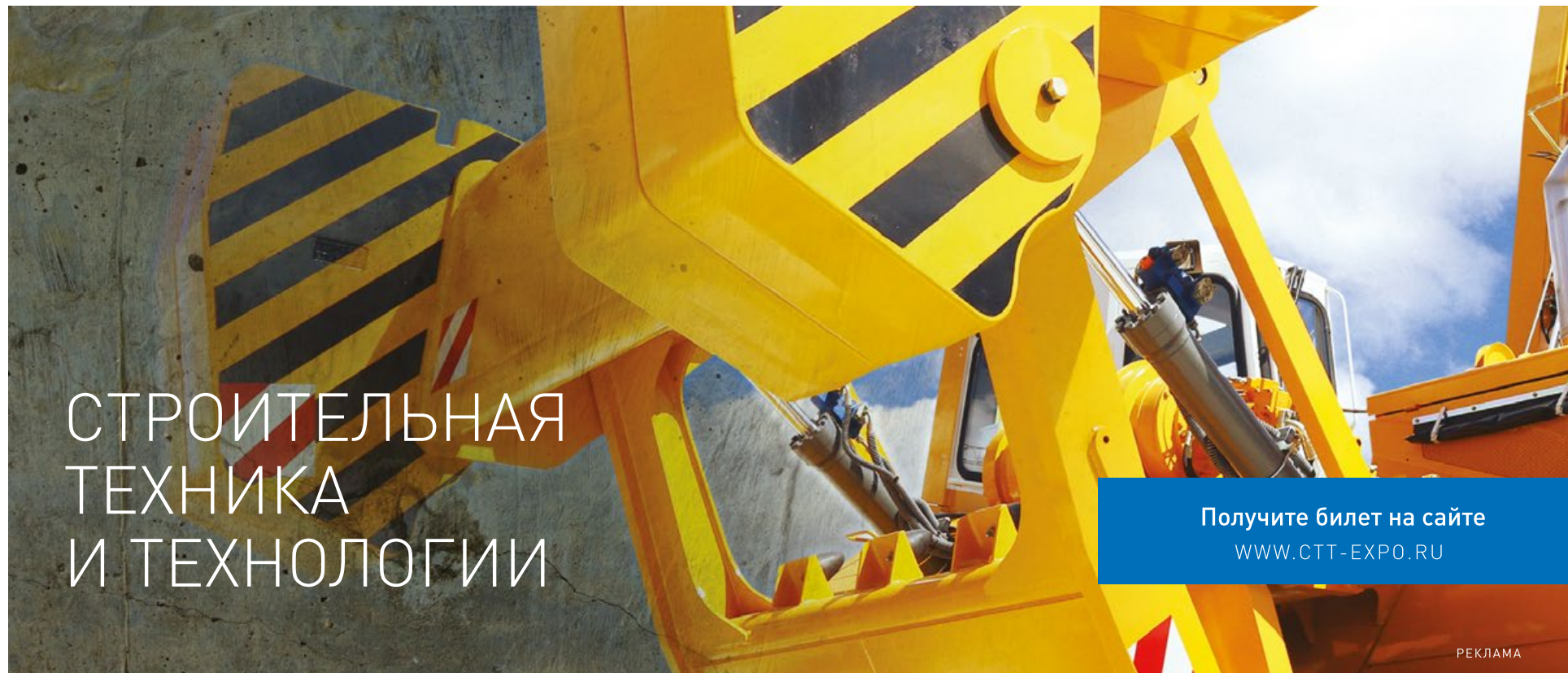
**Галина КРУПЕН**





Messe München

Connecting Global Competence



# СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

Получите билет на сайте  
[WWW.CTT-EXPO.RU](http://WWW.CTT-EXPO.RU)

РЕКЛАМА

СПЕЦИАЛИСТЫ ЗНАЮТ!

**30 мая — 3 июня 2017**  
**Москва, МВЦ Крокус Экспо**

[WWW.CTT-EXPO.RU](http://WWW.CTT-EXPO.RU) \* входит в состав Баума

**CTT**  
part of **bauma network**\*

## ВЫСТАВКИ

## В КРИЗИС ЖИЗНЬ ТОЛЬКО НАЧИНАЕТСЯ

Площадь экспозиции — около 20 тыс. кв. м — осталась на уровне прошлого года. Заместитель исполнительного директора Ассоциации предприятий индустрии климата (АПИК) Павел Каплин сказал, что вся площадь была разобрана еще в октябре, и многие компании, желавшие стать участниками, на выставку не попали: им просто не хватило места.

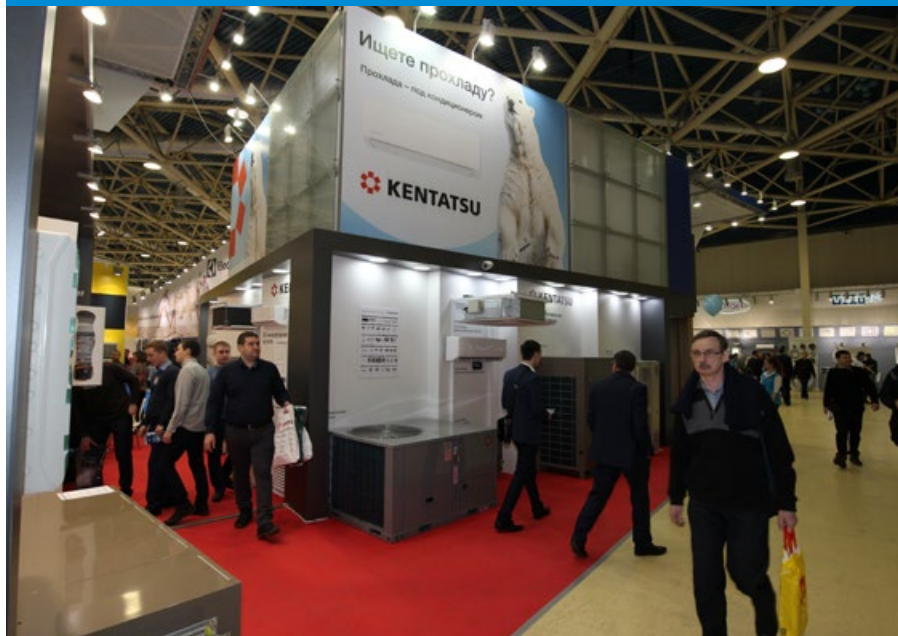
В последние два года «Мир климата» принял несколько десятков дебютантов. Судя по размерам и оформлению некоторых отечественных экспозиций, могло показаться, что кризис в экономике закончился. По крайней мере, в данной отрасли. Увы... Официальная статистика фиксирует падение продаж климатического оборудования. Отсюда можно сделать вывод: рынок привыкает к работе в условиях кризиса. В том числе психологически — представители компаний, в отличие от прошлых лет, уже не сетовали на сложную финансовую ситуацию.

В выставке приняли участие 25 стран. Традиционно были представлены известные мировых бренды — Samsung, Toshiba, Siemens и т.д. Их наш кризис также коснулся вплотную. Импорт оборудования за последний год сократился вдвое. Заметим, иностранцы очень не хотят терять наш рынок и активно борются за российского клиента. Практически все привезли самые последние образцы своей продукции, которые даже еще не пошли в серию.

# И зачем нам этот «зарубеж»? Там нас не ждут...

## Российские производители покорили выставку «Мир климата»

13-ая Международная специализированная выставка «Мир климата» заражала оптимизмом. Вокруг стендов с кондиционерами, вентиляционным и холодильным оборудованием было многолюдно и оживленно. По данным организаторов, ОАО «Евроэкспо», в Экспоцентр приехали свыше 280 компаний (в 2016 году — 251). Были даже участники из Сибири, откуда в последнее время на московские выставки приезжают редко.



В 2017 году впервые появился статус страны-партнера выставки. В этот раз партнером была Турция. Свою продукцию представили 11 турецких компаний. В частности, FRIGO BLOCK демонстрировали чиллеры для холодильных агрегатов, VatBuz — чиллеры для изготовления пластиков. Присутствовали на выставке две профессиональные турецкие ассоциации — экспортеров, а также производителей кондиционирования и охлаждения воздуха. Все турецкие компании приехать в Москву не могли, зато ассоциации предоставляли о них исчерпывающую информацию. Турецкие строители были и среди посетителей. Турки строят у нас много, и на выставке подбирают оборудование для своих объектов.

Кстати, репортаж о «Мире климата 2017» в ближайшее время собирается опубликовать англоязычный японский журнал «JAHN». Это авторитетное издание в области отопления, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения. Япония, как лидер в этой отрасли, отслеживает все значимые события в мире и считает таковым наш «Мир климата». Материал для журнала собирал известный в международном профессиональном сообществе, в том числе и в России, специалист г-н Hiroshi Fukui, который сейчас является консультантом издания.

## ВЧЕРА ОТКРЫВАЛИ МАГАЗИНЫ, СЕГОДНЯ — ЗАВОДЫ

Отличительная черта прошедшей выставки — больше, чем когда-либо, было представлено отечественных экспонатов. Еще более активным был интерес к российским товарам посетителей. У российских стендов толпился народ. Иные искали отечественное оборудование даже у «Евроклимата» — дистрибьютора оборудования европейского. Когда изумленные менеджеры показывали на название, им строго возражали: Россия тоже находится в Европе.



**ОТЛИЧИТЕЛЬНАЯ ЧЕРТА ПРОШЕДШЕЙ ВЫСТАВКИ — БОЛЬШЕ, ЧЕМ КОГДА-ЛИБО, БЫЛО ПРЕДСТАВЛЕНО ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ЭКСПОНАТОВ.**

Тенденцию к росту производства можно наблюдать на примере компаний-участниц выставки.

Самую большую площадь в центре павильона традиционно занимал торгово-производственный холдинг «Русклимат», который присутствует на выставке с момента ее основания. Он всегда был известен как эксклюзивный дистрибьютор всемирно знаменитых брендов — BALLU, ELECTROLUX и др. Однако теперь «Русклимат» осваивает новое направление в своей деятельности: организовал и увеличивает собственное производство алюминиевых и биметаллических радиаторов. Очень качественных, уточняет один из самых авторитетных специалистов в сфере сантехники **Виталий Сасин**, руководитель лаборатории «Витатерм».

НПО «Тепломаш» (Санкт-Петербург) также не пропустило ни одной выставки. Компания занимает четвертую часть отечественного рынка тепловых завес. Выпускает 10 видов. Это один из немногих российских производителей, который осваивает внешний рынок и даже открыл свой филиал в Канаде.

Компания «ВЕЗА» (вентиляционное и холодильное оборудование) год назад обещала запустить очередной, седьмой, завод. Запустила. Теперь строит восьмой. На выставке «ВЕЗА» в числе других экспонатов демонстрировала установку, совмещающую функции вентиляции и дымоудаления (обычно выполняется одна из этих функций). Такое оборудование разработали в конструкторском бюро «ВЕЗА-Брянск». Его охотно приобретает Московский метрополитен. А в Экспоцентр привезли в этот раз новый, более мощный вариант установки.



## ДЕБЮТАНТЫ И ИХ ПОКЛОННИКИ

К дебютантам посетители проявляли не меньший интерес, чем к хорошо известным маркам.

Сургутская вентиляционная компания производит вентиляционное оборудования под маркой SEL с 2008 года. «Мы сотрудничаем с нефтяниками, а у них есть возможность покупать все самое лучшее, — рассказывает представитель завода **Сергей Лисянский**, — так что нам приходится конкурировать с известными западными брендами». Сегодня производственная линейка компании превышает 1400 наименований. Сюда входят оборудование как для офисных, так и промышленных помещений, включая зоны с высокой степенью опасности возгораний и взрывов. Обычно в отечественной технике автоматика устанавливается все равно импортная. Однако в сургутской вентиляции используются отечественные логистические контроллеры широкого спектра — zentec. Тут же, на стенде компании, присутствовал их разработчик — Михаил Зендер из Санкт-Петербурга. В настоящее время он выбирает площадку для серийного производства контроллеров.

Впервые участвовали в выставке «НЕВАТОМ» из Новосибирска (промышленные вентиляционные установки), «Русские алюминиевые трубы» из Тольятти. В Тольятти делают трубы для кондиционеров. По словам генерального директора «Русских алюминиевых труб» **Юрия Третьякова**, они изготавливаются на оборудовании, почти полностью сделанном в России.

Скромный стенд подмосковной компании WENTBOX штурмовали многочисленные посетители. Их внимание привлекали представленные на стенде приточные вентиляционные установки. Очень компактные, а потому удобные для использования в городской квартире, гараже или загородном домике.



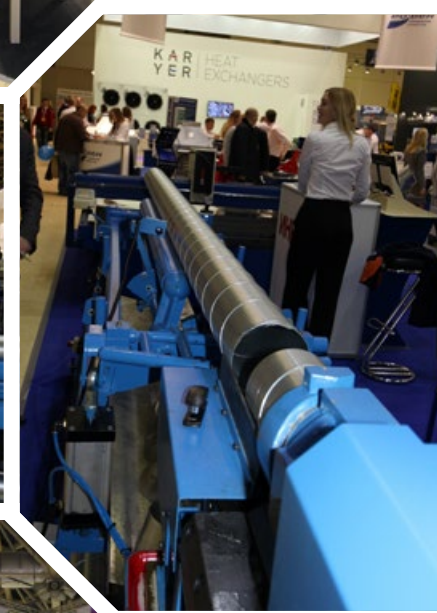
Понятно, аналогичных компаний на рынке климатического оборудования намного больше, — не все же поедут в Экспоцентр. У нас на глазах формируется сегмент промышленности из небольших (несколько десятков работников) предприятий. У них разная специализация, разное местонахождение, но они чем-то похожи друг на друга. Как правило, созданы в конце прошлого десятилетия по инициативе амбициозных инженеров, имеющих собственные разработки и желающие их непременно реализовать. Производство роботизировано. В качестве материальной базы (оборудование, комплектующие) максимально используются российские ресурсы. Итог — демократичные цены, которые привлекают клиентов.

### КОНКУРЕНТНЫ ТОЛЬКО В РОССИИ?

Однако бить в литавры рано, считают специалисты.

— Российское оборудование доминирует только в отдельных сегментах рынка, к примеру, в сегменте вентиляционных установок, — говорит **Георгий Литвинчук**, директор маркетингового агентства «Литвинчук Маркетинг». — Но качество нашего оборудования действительно неплохое. Поставляется ли оно за границу? Нет. Если кто-то думает, что зарубежные рынки для нас открыты, тот очень сильно ошибается.

В кулуарах выставки рассказывали, как одно наше предприятие пыталось торговать в Европе. Оказалось, что прежде его продукция была обязана пройти многочисленные испытания и получить всякого рода разрешительную документацию. Чтобы окупить затраты на эти процедуры, россиянам пришлось бы продать за рубежом треть своей продукции, к чему они никак не были готовы. На том «поход» в Европу и закончился.



— Ну и зачем нам этот зарубеж? Там нас не ждут, а российский рынок большой, — рассуждали на стендах российских производителей.

А вот наш потребитель ждет иностранное оборудование. Не будем закрывать глаза: нынешний всплеск интереса к отечественным изделиям вызван сложной финансовой обстановкой. Станет попроще с деньгами, и — можно не сомневаться — многие российские предприятия опять будут заглядываться на мировые бренды. И даже более низкой ценой отечественных изделий не соблазняются.

Появилось стандартная характеристика наших товаров: конкурентны в России. Но полноценное импортозамещение предполагает, что они должны быть конкурентны и на международном рынке. Видимо, отечественным производителям в ближайшем будущем придется покорять Европу, ждут их там или нет. А попытка развивать промышленность обособленно от внешнего мира в нашей истории уже была.

**ОТЕЧЕСТВЕННЫМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМ В БЛИЖАЙШЕМ БУДУЩЕМ ПРИДЕТСЯ ПОКОРЯТЬ ЕВРОПУ, ЖДУТ ИХ ТАМ ИЛИ НЕТ.**

Выставка наводит на мысль, что замещение импорта происходит, так сказать, «по вдохновению». Делаем то, что получается, а не то, что нужно в первую очередь. Да и старается ли кто-нибудь определить эту очередь?

Между тем на каждом стенде любой специалист с ходу называл десяток позиций, которые жизненно необходимы нашей промышленности и которые не выпускаются в России совсем. И покупаются за валюту, хотя вполне могли бы делаться у нас. ☹



Елена БАБАК



## КАДРЫ

# На «Мире климата» прошло общественное обсуждение профстандартов

В рамках деловой программы, которая сопровождала выставку «Мир климата—2017», состоялось общественное обсуждение профессиональных стандартов организаторов работ, связанных со строительством и монтажом санитарно-технического, холодильного и теплового оборудования.



Модератором обсуждения выступил президент АС «АВОК Северо-Запад», вице-президент НОПРИЗ Александр Гримитлин. В качестве эксперта от Министерства труда и социальной защиты в обсуждении приняла участие директор Центра развития системы профессиональных стандартов ФГБУ «Научно-исследовательский институт труда и социального страхования» Ольга Зайцева.

Задавая тональность обсуждения, Александр Гримитлин напомнил, что если еще совсем недавно профессиональные стандарты были документом добровольного применения, то уже начиная с середины нынешнего года они становятся документами обязательными. Профессиональный стандарт становится основой стандарта квалификационного. И это принципиально изменило ситуацию в сфере строительного производства.

— Те четыре профессиональных стандарта, которые сегодня обсуждаем, являются основой квалификационных стандартов с аналогичным названием, которые будут документами обязательного применения, — отметил Александр Гримитлин. — И это подчеркивает важность обсуждаемых документов.

Кроме того, модератор подчеркнул, что в данном случае обсуждаются профстандарты, предназначенные для специалистов узкого

профиля, в отличие от аналогичных документов, относящихся к организаторам общестроительного производства. И это накладывает определенный отпечаток на то, какими должны быть эти документы, что в них должно быть отображено обязательно, а что — исключено (в сравнении с аналогичными документами специалистов общестроительного профиля).

Нужно отметить, что документы, о которых шла речь, обсуждались в кругу профессионалов впервые, и потому по каждому из них возникали вопросы не только у участников обсуждения и представительницы Минтруда, но, порой, и у самих докладчиков — авторов этих документов.



Александр Гримитлин



Андрей Стахов



Ирина Реммеле



Алексей Тимофеевский

В некоторых случаях разработчикам нужен был совет своих коллег — как лучше сформулировать тот или иной момент.

Первым обсуждали стандарт «Организатор производства работ по монтажу и пуско-наладке санитарно-технических систем зданий и сооружений» (докладывал доцент кафедры ФГБОУ ВО «СПбГАСУ» Андрей Стахов). Этот стандарт (как и другие три) включал в себя квалификационные требования к организаторам производства трех уровней — начальника участка, прораба и мастера.

Второй профстандарт — «Организатор производства работ по строительству сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения и канализации», о котором рассказала одна из его разработчиков специалист АО «Промэнерго» Ирина Реммеле, было предложено разделить на два, выделив в отдельный документ стандарт, касающийся строительства сетей и сооружений канализации.

Стандарт «Организатор производства работ по монтажу и пуско-наладке систем отопления, вентиляции кондиционирования воздуха и холодоснабжения зданий и сооружений» представил доцент кафедры кондиционирования воздуха Университета ИТМО Алексей Тимофеевский. При его обсуждении участники мероприятия предложили исключить некоторые не являющиеся обязательными навыки (типа владения вопросами экономики) и включить в него более практические знания и навыки (например, навыки ведения такелажных работ).

О четвертом профессиональном стандарте — «Организатор производства работ по строительству тепловых сетей, котельных и малых теплоэлектроцентралей» — рассказал генеральный директор ООО «ПКБ «Теплоэнергетика» Ефим Палей. Он обратил внимание на то, что в этом стандарте пришлось объединить два



Ефим Палей

совершенно разных вида деятельности — это работа, связанная с прокладкой тепловых сетей, и строительство котельных и мини-ТЭЦ. Для этих работ требуются различные трудовые действия, а организатором производства необходимо иметь разные знания. Поэтому пришлось выделить две обобщенные функции — организация строительного производства при строительстве тепловых сетей и организация строительного производства при строительстве котельных и мини-ТЭЦ.

Много полезной информации по поводу того, что должно отражаться в профстандартах, рассказала участникам обсуждения Ольга Зайцева. При этом она подчеркнула, что очень хорошо то, что эти документы, предназначенные для специалистов достаточно узкого профиля, разрабатывают именно профессионалы, а не представители, образно говоря, «общечиновничьего профиля», которые не знают и не могут знать предмет обсуждения так глубоко, как профессионалы.

Нужно понимать, что данное обсуждение лишь дало старт дальнейшей работе над упомянутыми профстандартами, благодаря чему разработчики получили точные ориентиры для дальнейшего совершенствования этих документов. ⊖



Михаил ЗИБОРОВ





III ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ  
РОССИЯ

[www.rusenergoforum.ru](http://www.rusenergoforum.ru)



МОСКВА - МЫШКИН - МОСКВА

Уважаемые друзья, коллеги!

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В III ВСЕРОССИЙСКОМ ФОРУМЕ  
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ РОССИЯ»!

[www.rusenergoforum.ru](http://www.rusenergoforum.ru)

**Организатор:**

Национальное объединение организаций в  
области энергосбережения и повышения  
энергетической эффективности (НОЭ)  
При участии: НОСТРОЙ, НОПРИЗ

**Официальная поддержка:**

Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации  
Министерство энергетики Российской Федерации  
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

**Генеральный информационный партнер:**

Журнал С.О.К. (Сантехника. Отопление.  
Кондиционирование. Энергосбережение)

**Стратегический партнер:**

Отраслевой журнал «Строительство»



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

# Стратегия пространственного развития: каким будет будущее России?

*Представленная Концепция не отвечает на главный вопрос — что же делать с пространством страны?*

В начале этого года Минэкономразвития России представило на всеобщее обсуждение Концепцию Стратегии пространственного развития России, рассчитанную до 2030 года. Публикация привлекла внимание общественности, поскольку Стратегия, которую планируется принять в этом году, должны оказать большое влияние на судьбы России.

## ШАНС ВЫРУЛИТЬ В ПРАВИЛЬНОМ НАПРАВЛЕНИИ

По мнению **Дмитрия Наринского**, вице-президента Союза архитекторов России (САР), председателя Совета по градостроительству, это во многом инновационный документ для страны. Он опирается на стратегии национальной безопасности России, социально-экономического развития и другие федеральные законы и программы.

Шаги по разработке Стратегии предпринимаются уже давно. Так, в 2012 — 2014 годах ею занималось Министерство регионального развития. Позднее эта задача была возложена на Минэкономразвития, а министерство поручило разработку концепции Совету по изучению производительных сил (СОПС), который действует при РАН и Минэкономразвития.

В ходе работы над Стратегией за прошедшие годы был принят ряд документов, в частности, Федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ



«О стратегическом планировании в Российской Федерации». Этот закон предоставляет возможность подойти к развитию страны в комплексе, увязать стратегические, территориальные, экологические задачи, отраслевое планирование, производственное строительство, развитие транспортного и энергетического каркасов и т.д.

В советское время похожие программы также разрабатывались. В 1999 году в новой России постановлением Правительства РФ от 5 апреля 1999 г. № 370 был принят документ «О разработке и согласовании Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации и Основных положений Генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации». Но он оказался неработающим, и был отменен постановлением Правительства РФ от 20 августа 2015 года № 870 «О содержании, составе, порядке разработки и утверждения Стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также о порядке осуществления мониторинга и контроля ее реализации». Наша страна последние два десятилетия развивалась хаотично, что в итоге и привело к неконтролируемому росту нескольких агломераций, прежде всего Московской, перекосам в развитии средних и малых городов и сельских поселений. Так что принятие Стратегии — шанс для страны вырваться в правильное направление.



## ДОКУМЕНТ ТРЕБУЕТ ДОРАБОТКИ

Эксперты по-разному оценивают новую Концепцию. Так, на обсуждении, которое состоялось на заседании Совета по градостроительству САР, было высказано много замечаний как по принципиальным вопросам, так и использованным формулировкам, по стилю. К обсуждению Концепции, как заметил Дмитрий Наринский, были привлечены ученые различных направлений и научных школ — градостроители, архитекторы, экономисты, географы, эконом-географы, транспортники и др.

**Наталья Зубаревич**, директор региональной программы Независимого института социальной политики (Москва), в целом считает документ нужным и важным, но не очень основательно проработанным. Как положительный факт она отметила, что в Концепции прописаны три сценария развития страны — консервативный (то есть продолжение существующего хода развития), сценарий конкурентного роста, основанного на модели поляризованного развития с упором на регионы-лидеры, и сценарий



диверсифицированного пространственного роста, по которому планомерно развиваются все регионы, опираясь на сложившийся потенциал. Хорошо прописан институциональный раздел и ряд других, но в документ требуется внести немало поправок, строже отнестись к применяемым терминам и понятиям, поскольку используются устаревшие, неточные формулировки.

**Галина Лебединская**, главный научный сотрудник ЦНИИП Минстроя России, считает, что структура Концепции переусложнена, не совсем понятно, на какую аудиторию она рассчитана: на широкую публику, властные структуры или это рабочая программа для профессионального использования. Каждый из этих вариантов предполагает свои подходы к подготовке документа, к аргументации. Представленная Концепция не отвечает на главный вопрос — что же делать с пространством страны? Лебединская, как и другие выступившие эксперты, считает слабым местом документа отсутствие графических материалов — карт, таблиц и т.п.

— Концепция предусматривает развитие около 20 основных агломераций, в центре которых, кроме Москвы и Московской области и Петербурга — Краснодар, Казань, Екатеринбург, основные сибирские города, Владивосток и др., причем акцент делается не на расширение городских территорий, а на эффективное использование уже освоенных, — говорит **Илья Заливухин**, генеральный директор компании «Яуззапроект». — Важное значение приобретает развитие транспортных связей как внутри агломераций, так и в целом в стране.

По мнению **Александра Эпштейна**, заместителя директора по науке ГУП «НИИПИ градостроительства» Московской области, слабым местом Концепции является то, что



она ориентирована на экономику, а не на человека и качество человеческого капитала, в ней мало внимания уделено экологическим проблемам, она получается потребительской по отношению к ресурсам. В Концепции говорится, что Россия должна уйти от сырьевой экономики, но, в противоречие объявленным целям, акцент делается на развитии ресурсодобывающих регионов, а не на переработку сырья.

## СПОР ЭКОНОМИСТОВ И ГРАДОСТРОИТЕЛЕЙ: КТО ПРАВ?

Горячее обсуждение проблем расселения прошло на семинаре, организованном Междисциплинарной рабочей группой по расселению при Союзе архитекторов России. На дискуссии встретились экономисты и градостроители, и спор разгорелся вокруг судьбы средних и малых городов России и сельских населенных мест.

**ПРЕДСТАВЛЕННАЯ КОНЦЕПЦИЯ СТРАТЕГИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ НЕ ОТВЕЧАЕТ НА ГЛАВНЫЙ ВОПРОС — ЧТО ЖЕ ДЕЛАТЬ С ПРОСТРАНСТВОМ СТРАНЫ?**



СЕГОДНЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ СЛОЖИЛАСЬ ТАК: ИЗ СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ АКТИВНАЯ ЧАСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЕДЕТ В БЛИЖАЙШИЙ МАЛЫЙ ГОРОД, ОТТУДА — В РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР, ИЗ НЕГО — В МОСКВУ, А ИЗ МОСКВЫ — ЗА ГРАНИЦУ.

С докладом выступил **Олег Григорьев**, научный руководитель НИЦ «Неоэкономика». По его мнению, исторически сложилось так, что в понятиях «экономика» и «расселение» экономика первична, и она определяет процессы расселения. В советское время территория страны осваивалась по нашим собственным законам, города и поселения появились там, где их быть не должно, поэтому в рыночных условиях и идет отток населения из них. Что касается сельского хозяйства, там, где раньше справлялись несколько сот человек, теперь нужно 15 — 20 человек, да и те зачастую приезжают работать из ближайшего города, поэтому пустеют деревни и села. Сегодня ситуация в России сложилась так: из сельской местности активная часть населения едет в ближайший малый город, оттуда — в региональный центр, из него — в Москву, а из Москвы — за границу. Можно ли и нужно ли останавливать этот процесс? Города — ловители денег, они притягивают активную часть населения, но и города в России «сдуваются», многие из них теряют население до такой степени, что становятся банкротами, и не надо бояться банкротств экономически неэффективных городов.

Однако, по мнению **Евгения Маркова**, президента Союза малых городов России, малые и средние города России оказались в сложной ситуации не потому, что они не нужны стране, многие из них существуют сотни лет, и не такие периоды переживали и возрождались. И пустеют они не потому, что люди в них не хотят жить, а потому что здесь закрылись предприятия и жителей лишили работы, отобрали окрестные земли и леса. Люди не от хорошей жизни едут в Москву, другие крупные города, обрывая связи, оставляя семьи. Даже термин придумали «управляемое демографическое сжатие», кто-то это называет «неуправляемое сжатие



освоенного пространства», проще же говоря, идет опустошение российских территорий, и ни к чему хорошему это не приведет. Нужно приостановить тенденцию сверхконцентрации населения в Московском регионе и Санкт-Петербурге, которая угрожает национальной безопасности России.

Малые и средние города — это каркас страны, национальное достояние и богатство, и нельзя сравнивать экономически город и предприятие, они живут по разным законам и имеют разное значение для страны.

Свое согласие с этими словами выразил **Марк Гурари**, заместитель председателя Совета по градостроительному развитию Москвы Союза московских архитекторов, заявив, что если народ не хочет осваивать свою территорию, то осваивать ее будут другие.

— В настоящее время я не вижу беды с городами, они становятся на ноги, часть из них либо в стагнации, либо на подъеме, — считает

**Александр Лола**, начальник НМЦ градovedения ЦНИИП Минстроя России, эксперт ООН-Хабитат по населенным пунктам. — Не надо ждать, что города возродит крупная промышленность, рабочие места будут создавать небольшие производства, а также отрасли, которые раньше считались обслуживающими, они становятся градообразующими, то есть города, а вернее агломерации, метрополии, будут развиваться за счет внутренних резервов. Цель же такой программы как Стратегия пространственного развития — помочь выработать правильные ориентиры в развитии. Честно говоря, я не очень верю, что Стратегия коренным образом преобразует нашу страну. Но будем надеяться на лучшее. ☹



Татьяна ШАВИНА



## АРХИТЕКТУРА

# КПД глазами европейцев

*Современные технологии делают крупнопанельное домостроение архитектурно разнообразным и эстетически привлекательным*

Весьма любопытное выступление прозвучало на строительном форуме «Цемент. Бетон. Сухие смеси», который прошел в Москве в конце минувшего года. Директор компании DOM publishers (Германия) Филипп Мойзер рассказал о потенциале развития крупнопанельного домостроения в XXI веке.



Самым необычным для российского слушателя в этом выступлении было то, что представитель европейской архитектуры говорит о возрождении крупнопанельного домостроения, которое еще не так давно у нас в стране пытались под разными предлогами похоронить. К счастью, не вышло.

«Я буду говорить с точки зрения архитектора, — констатировал Мойзер. — Это важно потому, что я говорю о ренессансе панели и прежде всего об эстетике. Хочу сказать, как сегодня архитекторы воспринимают панель и как архитектурная теория относится к такого рода технологии».

Оказывается, сегодня уже и западные архитекторы стали задумываться о возможностях, которые предоставляет эта технологии массового домостроения. И вот это, пожалуй, ключевое слово — массового! Потому что, как выясняется, потребность в массовом строительстве жилья актуальна не только для России, но и для, как нам всегда казалось, благополучной в жилищном отношении Германии.

В Германии, как и у нас — по свидетельству Мойзера — многие боятся монотонного вида



панельной застройки. Однако, когда говорят, что панель скучна, чаще всего имеют в виду достаточно старые, «традиционные» методы и технологии крупнопанельного строительства.

Однако сегодня все меняется буквально на глазах. Уже созданы цифровые технологии, которые позволяют создавать сложные по конфигурации панели без потери конструктивных качеств. Теперь есть и цифровые основы, которые используются при создании домов, в том числе BIM-технологии. Таким образом, с помощью панелей мы можем сегодня создавать уникальные разработки. Причем это не перестает быть индустриальным, то есть массовым домостроением!

«Сегодня уже есть примеры панельного строительства, когда можно сказать, что это — потрясающая архитектура», — заявил Филипп Мойзер.

Тем не менее, отметил докладчик, использование этих технологий в большом масштабе сталкивается с различными противоречиями. Прежде всего, речь идет о психологическом неприятии КПД. Потому что по-прежнему мало кому традиционные панельные дома кажутся

**ПОТРЕБНОСТЬ В МАС-  
СОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ЖИЛЬЯ АКТУАЛЬНА НЕ  
ТОЛЬКО ДЛЯ РОССИИ,  
НО И ДЛЯ, КАК НАМ  
ВСЕГДА КАЗАЛОСЬ,  
БЛАГОПОЛУЧНОЙ В  
ЖИЛИЩНОМ ОТНОШЕ-  
НИИ ГЕРМАНИИ**

привлекательными. Однако это — устаревший стереотип, навеянный панельными домами прошлых десятилетий. Сегодня все может обстоять совершенно по-другому...

Сегодня есть три направления мысли, которые делают панельное домостроение более разнообразным, считает Филипп Мойзер. Здесь три ключевые слова: типология, эстетика и технология.

Инвесторы и архитекторы всегда хотят построить что-то индивидуальное. Поэтому когда говорят о стандартизации, о прототипизации мы этого боимся. Однако ведь все наше окружение стандартизировано!

Взять, к примеру, компанию ИКЕА. Когда мы говорим о стандартах интерьера жилья, то ИКЕА дает нам иллюзию, что вся ее продукция очень индивидуальна. Но понятно, что эта мебель стандартизирована, состоит из стандартизированных элементов. И все же каким-то образом удается нас убедить, что мы с этой мебелью живем в индивидуальном мире.

В строительстве же, благодаря современной 3D-печати мы вообще можем создавать панель любой формы.



**ИНВЕСТОРЫ И АРХИТЕКТОРЫ ВСЕГДА ХОТЯТ ПОСТРОИТЬ ЧТО-ТО ИНДИВИДУАЛЬНОЕ. ПОЭТОМУ КОГДА ГОВОРЯТ О СТАНДАРТИЗАЦИИ, О ПРОТОТИПИЗАЦИИ МЫ ЭТОГО БОИМСЯ.**



История крупнопанельного домостроения, по мнению Филиппа Мойзера, складывается из пяти этапов, пяти поколений. Первое поколение он образно сравнивает с шахматной доской, где нет ничего индивидуального — равномерно распределенные квадраты, которые нельзя заменить. Так и дома — просто ставим «клетка за клеткой».

Наименьшим неизменным элементом такого дизайна, который появился в конце 50-х — начале 60-х годов, было само здание.

Затем, с начала 60-х архитекторы стали задумываться, как получить более индивидуальную форму в городской среде. Зодчие совместно с инженерами создали второе поколение зданий КПД. Его уже можно сравнить с домино: наименьшей единицей дизайна стала секция дома. Это позволило делать какие-то другие пространственные решения и планировку зданий. Появились «змееобразные» дома с угловыми, поворотными секциями и т.д. Этот вариант стал более гибким, чем первое поколение КПД. И это существенно повлияло на то, как стали выглядеть города с застройкой того периода.



В начале 80-х появилась еще более гибкая система КПД и наименьшим неизменным элементом уже стала квартира. В этом — третьем — поколении крупнопанельного домостроения мы стали индивидуализироваться за счет того, что по-разному сочетали эти элементы и смогли получить более разнообразные архитектурно-пространственные решения.

В России, после того, как распался Советский Союз, открылась новая эра крупнопанельного домостроения. В Германии же в тот момент крупнопанельное домостроение практически сошло на нет. Считалось чуть ли неприличным думать, а тем более говорить о панельном домостроении в жилищном строительстве.

Однако в России ситуация была иной и крупнопанельное домостроение развивалось даже в 90-е и двухтысячные годы. Здесь появились отдельные новые индивидуализированные проекты, которые представляют уже четвертое поколение крупнопанельного домостроения. Его Мойзер сравнивает с конструктором Лего, потому что в распоряжении архитектора появилось большое количество составляющих конструктивных элементов, что позволило еще более индивидуализировать крупнопанельные здания.

И, наконец, утверждает Филипп Мойзер, появляется пятое поколение панельного домостроения. Это — печать зданий с помощью 3D-принтеров.

Процесс дизайна и проектирования при такой технологии принципиально изменился. Архитекторы, проектировщики теперь с помощью компьютера могут создавать здания и их элементы самых различных форм.

«Мы сейчас получили полную свободу проектирования любых форм в



**ГЛАВНЫЙ ПРИЗНАК ПЯТОГО ПОКОЛЕНИЯ КПД — ТО, ЧТО МЫ НЕ ПРИВЯЗАНЫ К СТАНДАРТНЫМ РАЗМЕРАМ ДЕТАЛЕЙ, КОНСТРУКЦИЙ, СЕКЦИЙ ВСЕГО ДОМА.**

крупнопанельном домостроении, — считает Филипп Мойзер. — Поэтому могу утверждать, что сегодня все возможно — практически нет никаких ограничений по проектированию зданий — как жилых, так и другого назначения.

Однако Филипп Мойзер предостерегает: «Как архитекторы мы должны всегда помнить, о том, что мы нужно придерживаться определенных традиционных подходов в проектировании. То есть мы должны по-прежнему двигаться в духе традиционного домостроения, а не лепить разные «пузыри» причудливых форм».

И с этим нельзя не согласиться.

Хотя последний пункт классификации — 3D-печать зданий — вызывает некоторые сомнения по поводу того, что докладчик отнес его к крупнопанельному домостроению — ведь процесс «печати» на 3D-принтере более похож на монолитную технологию: принтер практически «отливает» стены здания по заданным параметрам. Кроме того, «печать» здания по этой технологии, как правило, выполняется на стройплощадке, а не на заводе.

На вопрос автора этих строк к докладчику по поводу этих сомнений, Филипп Мойзер ответил следующее:

«Сегодня мы, с одной стороны, можем выполнить 3D-печать здания на месте, на стройплощадке. Но с другой стороны, можно печатать детали на заводе и собирать из них дом уже на стройплощадке. Под пятым поколением КПД я подразумеваю именно второй вариант. Тем не менее главный признак пятого поколения КПД — то, что мы не привязаны к стандартным размерам деталей, конструкций, секций всего дома. Этим оно отличается от всех предыдущих поколений, особенно первого, когда жестко стандартный набор типоразмеров и мы были ограничены в своем выборе. Теперь же мы можем гибко «настраивать» каждую панель — по размерам и даже формам самой панели».



Михаил ЗИБОРОВ

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК

# Столичное жилье: предложение – больше, цены – меньше

Рынок новостроек массового сегмента Москвы в феврале



Аналитики компании «Метриум Групп» подвели итоги февраля на рынке новостроек массового сегмента Москвы. Объем предложения увеличился на 13%. Средневзвешенная цена квадратного метра опустилась на 0,6%.

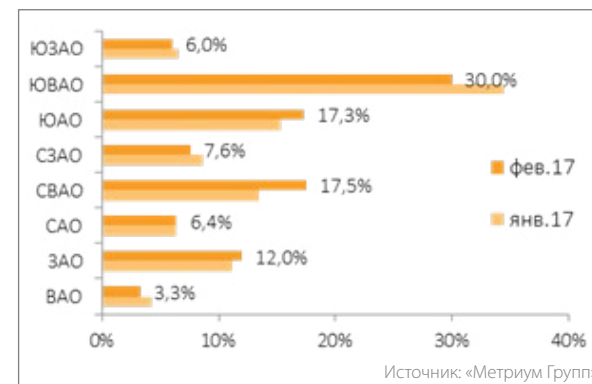
По данным «Метриум Групп», в феврале 2017 года на первичном рынке жилья массового сегмента Москвы новых проектов не выходило. Однако были выставлены на продажу квартиры в корпусах в уже реализуемых комплексах:

- ЖК SREDA / PSN Group: корп. М6, М7;
- ЖК «Некрасовка» / «Авеста-Строй»: квартал 13 АБ корп. 4В;
- ЖК «Парк Легенд» / «ТЭН»: корп. 3.

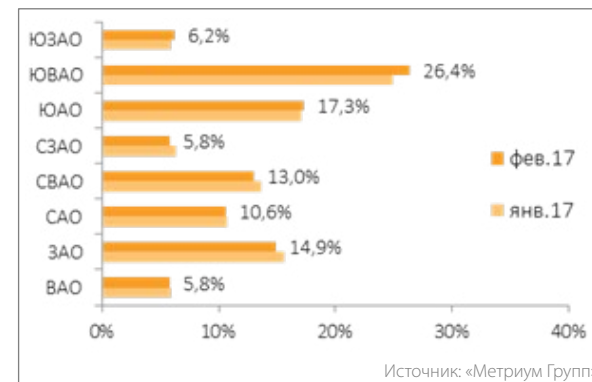
Также в ряде проектов был выведен в продажу новый объем квартир. По итогам месяца предложение увеличилось на 13% и составило почти 20 750 лотов общей площадью 1,161 млн кв. м в 54 проектах.

В структуре предложения по административным округам наблюдались заметные изменения. Наибольшее сокращение выборки было отмечено в ЮВАО (-4,5 п.п.), однако на округ по-прежнему приходится почти треть реализуемых квартир. Благодаря выходу новых корпусов в ЖК SREDA и ЖК «Некрасовка», количество экспонируемых лотов в ЮВАО почти не изменилось, а снижение доли было вызвано пополнением предложения в других округах. Так, за счет старта продаж дополнительного объема квартир в проектах «Северный», «Римского-Корсакова 11» и Green Park на 4,1 п.п. выросла доля СВАО (до 17,5%). Южный округ за месяц прибавил 2 п.п. (до 17,3%). Причиной роста стал вывод новых квартир и корпусов в ЖК «Парк Легенд», «Ясный», «Маршала Захарова 7» и «Варшавское шоссе 141».

Структура предложения по округам г. Москвы (квартиры)



Структура предложения по округам г. Москвы (корпуса)

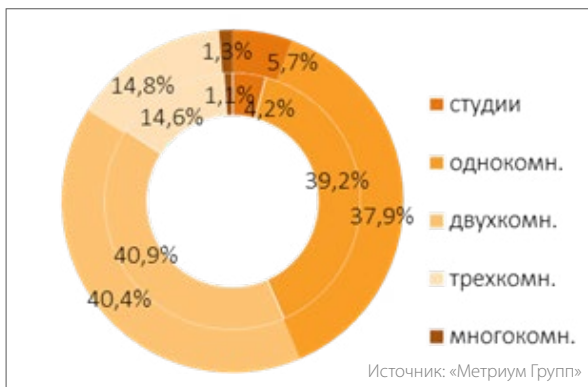




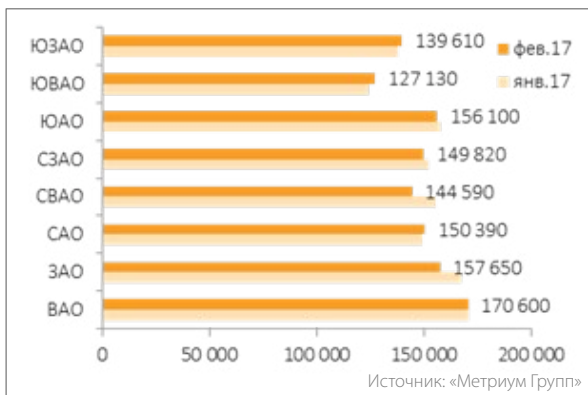
Структура предложения по стадии строительной готовности



Структура предложения по типу квартир (внешний круг — февраль 2017 г., внутренний круг — январь 2017 г.)



Средняя цена квадратного метра по округам, руб.



Как отмечают аналитики «Метриум Групп», доля предложения на начальной стадии строительной готовности увеличилась на 1,5 п.п и составила 28,7%. Изменение было вызвано тем, что сразу в нескольких жилых комплексах вышел новый объем предложения в корпусах на раннем этапе строительства. Процент экспонируемых квартир в домах на стадии СМР сократился до 38,9% (-1,2 п.п.). Доля лотов в новостройках, где ведутся отделочные работы, и в домах, введенных в эксплуатацию, также претерпела незначительные изменения и составила 18,8% (+1,1 п.п.) и 13,6% (-1,3 п.п.) соответственно.

Предложение по-прежнему смещено в сторону одно- и двухкомнатных лотов, представленных на рынке почти в равной доле: 37,9% (-1,3 п.п.) и 40,4% (-0,5 п.п.) соответственно. Трехкомнатные квартиры занимают 14,8% (+0,1 п.п.), на студии (5,7%, +1,5 п.п.) и многокомнатные лоты (1,3%, +0,2 п.п.) приходится наименьшая доля рынка.

Уже на протяжении четырех месяцев на рынке новостроек массового сегмента сохраняется отрицательная ценовая динамика. По подсчетам аналитиков «Метриум групп», в феврале средневзвешенная цена кв. м опустилась на 0,6% и составила 144 735 руб. В разрезе по округам наибольшее снижение зафиксировано в СВАО (-6,9%) и ЗАО (-6,0%). Основным фактором, повлиявшим на корректировку в сторону понижения, является значительное увеличение объема лотов на низкой стадии строительной готовности. Рост среднего ценового уровня отмечен только в САО (+0,9%), ЮВАО (+2,5%) и ЮЗАО (+1,5%).

Средний бюджет предложения квартир основных типологий показал незначительное снижение:

- однокомнатных — на 0,9% (до 6,04 млн руб.);
  - двухкомнатных — на 0,8% (до 8,80 млн руб.);
  - трехкомнатных — на 0,3% (до 12,00 млн руб.)
- Средневзвешенный бюджет покупки студии вырос на 3,4% (до 4,58 млн. руб.). При этом минимальная стоимость предложения на рынке массового сегмента Москвы также показала положительную динамику (+6,3%, до 2,85 млн руб.).

Рейтинг самых доступных предложений в феврале 2017 года:

- мкрн «Северный» (СВАО/ район Северный): студия площадью 25,1 кв. м за 2,85 млн руб.;
- ЖК «Мещерский Лес» (ЗАО/ район Солнцево): студия площадью 22,9 кв. м за 3,07 млн руб.;
- ЖК «ВЛюблино» (ЮВАО/Люблино): студия площадью 23,3 кв. м за 3,36 млн руб.

Доля предложения на начальной стадии строительной готовности увеличилась на 1,5 п.п и составила 28,7%



СТОИМОСТЬ КВАРТИР В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ

Количество комнат	Площадь, кв. м			Цена кв.м, руб.			Стоимость, руб.		
	мин	среднее	макс	мин	среднее	макс	мин	среднее	макс
студии	20,80	28,78	37,64	104 000	159 155	238 000	2 846 340	4 580 130	8 770 200
однокомн.	30,80	40,90	81,50	86 600	147 790	310 000	3 477 600	6 044 220	15 465 715
двухкомн.	39,13	62,10	149,39	83 400	141 655	363 000	4 113 120	8 799 770	33 178 200
трехкомн.	55,20	83,65	139,60	82 455	143 440	357 500	6 508 925	11 998 410	39 968 500
многокомн.	80,90	106,21	183,00	79 255	162 720	352 000	8 496 700	17 281 535	47 942 400
<b>итого</b>	<b>20,80</b>	<b>55,99</b>	<b>183,00</b>	<b>79 255</b>	<b>144 735</b>	<b>363 000</b>	<b>2 846 340</b>	<b>8 104 585</b>	<b>47 942 400</b>

Источник: «Метриум Групп»

НА ФОНЕ ВЫХОДА ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В КОРПУСАХ НА НАЧАЛЬНОЙ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА ПОКАЗАЛА СНИЖЕНИЕ НА 0,6% — ДО 144 735 РУБ.

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ**

— В феврале на рынке новостроек массового сегмента Москвы была отмечена низкая девелоперская активность, — комментирует **Анна Соколова, директор департамента консалтинга и управления проектами «Метриум Групп».** — Отсутствие новых проектов в том числе связано с вступившими в силу с 1 января

2017 г. изменениями в законодательстве, в соответствии с которыми увеличился срок между получением разрешения на строительство и официальным открытием продаж (регистрацией первого ДДУ). Тем не менее, предложение пополнялось за счет выхода нового объема квартир в уже реализуемых комплексах и составило по итогам месяца рекордные 20,8 тыс. квартир общей площадью 1,161 млн кв. м.

Большинство застройщиков в феврале сохранили цены на прежнем уровне, по ряду проектов отмечено повышение. Однако на фоне выхода значительного объема предложения в корпусах на начальной стадии строительной готовности средняя цена квадратного метра показала снижение на 0,6% — до 144 735 руб. Также завершилось большинство новогодних акций, из-за чего средний размер скидки снизился в пределах 2-3 п.п. (с 7-8% до 5-6%).

Заметного роста покупательской активности по итогам отчетного периода отмечено не было, в целом она сохранилась на уровне января. Одной из причин незначительного изменения спроса, вероятнее всего, стал период отпусков, связанный с продолжительными февральскими праздниками. Также часть потребителей приняла решение отложить приобретение квартиры в феврале в связи с анонсом ведущих банков (Сбербанк, ВТБ, ВТБ24) о снижении ипотечных ставок в конце февраля — начале марта на 0,5-1,35%. ☹



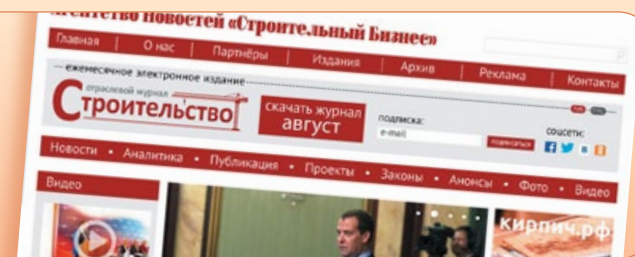
**Елена КУДЫМОВА,**  
Директор по связям с общественностью  
«Метриум ГРУПП»





# Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!



## — Mission

Основная задача Агентства Новостей «Строительный Бизнес» — создание взвешенного и объективного информационного поля в строительной отрасли путем объективного освещения положения дел в строительной и смежной отраслях и объединение в этом информационном поле всех участников созидательного процесса.

## — Агентство:

- готовит и предоставляет заинтересованным СМИ аналитические и информационные материалы для публикации;
- проводит многоплановые информационные кампании с привлечением сторонних СМИ и интернет-порталов;
- организует комплексное освещение деятельности компании или персоны в различных информационных сегментах;
- формирует положительный имидж для инвесторов и привлечения инвестиций;
- организует самостоятельно или совместно с заказчиком конференции, пресс-конференции, круглые столы по актуальным вопросам строительного комплекса;
- ведет издательскую деятельность.

## АНСБ это:

- *собственные порталы [ancb.ru](http://ancb.ru) и [iancb.ru](http://iancb.ru);*
- *интернет-порталы информационных партнеров;*
- *электронный Отраслевой журнал «Строительство»*
- *представительские издания на бумажных носителях*

## — Портал Агентства

Обладает высокой релевантностью посетителей, которые представляют исключительно целевую аудиторию. Ее сегменты:

- руководители саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков, изыскателей;
- руководители и лица, ответственные за принятие решений в строительных, проектных, изыскательских организациях;
- представители отраслевых и других СМИ, которые используют в своей работе материалы, публикуемые на портале Агентства.

Средняя посещаемость — от 1 до 1,5 тысячи посещений в день; вместе с сайтами партнеров, на которых также размещаются определенные материалы Агентства – около 4000 посещений в день.

## — Журнал «Строительство»

Электронная рассылка номера ведется более чем по 20 000 адресов организаций строительного комплекса России, а также более чем по 700 адресам саморегулируемых организаций.