

## «Сумасшедшие корабли» уплывают в вечность...



### В НОМЕРЕ:

Декабрь 2020

Почему так сложно выдать займы из компфондов СПО?

СТР. 12

Жилищное строительство: потребительский экстремизм или баланс интересов?

СТР. 21

Госзакупки: новые правила игры со здравым смыслом

СТР. 30

О чем договорились МГСУ и Группа «Эталон»?

СТР. 48

Сколько долгов будет век кирпичный?

СТР. 54

ВИМ как способ выживания компаний

СТР. 64

## СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

16 декабря прошло заседание Общественного совета при Минстрое РФ. На нем было предложено отменить положения приказа за ведомства, тормозящие развитие ИЖС. Кроме того, стало известно, что будут отработаны механизмы развития социального арендного жилья, а также необходимые изменения в нормативной базе и вопросы ценообразования.



В Вологодской области на заводе Sokol CLT выпущена уникальная большеформатная CLT-панель из девяти слоев длиной 16 метров, шириной 3,5 метров и толщиной 0,5 метра. Подобного размера изделия из массивной древесины в заводских условиях в России ранее не производились. Использование CLT-панелей значительно ускоряет темпы возведения зданий.



В ноябре в Москве прошел XXII Международный строительный форум «Цемент. Бетон. Сухие смеси», организованный Российским союзом строителей и Международным аналитическим обозрением «АПИТинформ». В этом году впервые был применен смешанный формат мероприятий деловой программы — офлайн и онлайн. На форуме были представлены более 40 научно-технических докладов.





## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Зуд ценорегулирования

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**5** Московский стройкомплекс: кризису и вирусу вопреки

**9** Две недели до коллапса: с 1 января встают аттестация, НРС и ряд выплат из компфондов СРО

**12** Хлопотные деньги: займы из компфондов СРО взять можно, но почему так сложно?

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

**17** Об апартаментах поговорили, но пока не приговорили...

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**21** Жилищное строительство: потребительский экстремизм или баланс интересов?

**25** Почти 1000 дольщиков восстановлена в правах на квартиру

## АРХИТЕКТУРА

**26** «Сумасшедшие корабли» уплывают в вечность...

## ЭКОНОМИКА

**30** Госзакупки-2021: новые правила игры на полянке здравого смысла

**33** Книжная полка ФАС: поговорим об антимонопольном комплаенсе

**35** Объем «незавершенки» усилиями органов власти стремится к разрастанию

## ВЛАСТЬ

**40** ГосДума-2020: «Мы писали, мы писали, наши пальчики устали»

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

**44** Москвичам нужны не столько дороги, сколько больницы и поликлиники



## ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКА

- 48 МГСУ и Группа «Эталон» будут растить кадры и двигать инновации
- 51 РААСН: территориальные отделения Академии активны даже в эпидемию

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 54 Сколь долгод будет век кирпичный?
- 58 «Крылатый металл» завоевывает позиции на строительном рынке
- 62 Международный стройфорум «Цемент. Бетон. Сухие смеси» прошел в смешанном формате

## ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- 64 Внедрение BIM сегодня – это способ выживания компании завтра

## ЭКСПЕРТИЗА

- 67 Госэксперты восьми стран провели ежегодную конференцию. На этот раз – в онлайн формате

## НЕДВИЖИМОСТЬ

- 71 Рынок недвижимости: предложение уменьшится, а цены увеличатся

## КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 75 Осень-2020: взятки, подкупы, мошенничество и смерть подростка на стройке

## ВЫСТАВКИ

- 79 Стенд на социальной дистанции

# Строительство

Ежемесячное электронное издание

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

**Контакты:**  
115419, Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 5  
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

**Редактор отдела по связям с общественностью:**  
Галина Крупен

**Над номером работали:**  
Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Галина Крупен, Владислав Крупнов, Ольга Овчинникова, Константин Голин, Владимир Кузнецов

**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

# Зуд ценорегулирования



Декабрь уходящего года неожиданно прошел под знаком вопроса «Ой, а чего это все так подорожало?» и локальными телодвижениями правительства по сдерживанию цен на продукты, которые составляют основу пищевого рациона нищенствующих слоев населения России.

Понятно, что цены на соседней полке вырастут ровно на тот процент, что снизились на «макарошки», но сам принцип попытки госрегулирования рынка и вмешательства в экономику неожиданно понравился не только чиновникам от сельского хозяйства — тут явно и другие отраслевые увидели для себя возможность «порулить».

На самом деле, ничего хорошего в неуклюжем вмешательстве государства в ценообразование на рынке нет — это значит, что чиновники своими законами выстроили такую ситуацию в бизнесе, когда производители и продавцы единственным выходом для «поддержания штанов» видят только повышение

цен. Потому что уменьшение предложения на полузакрытом падающем рынке не может привести ни к чему другому. И этот принцип распространяется и на строительную отрасль.

Да, базовые стройматериалы растут в цене — а почему бы им этого не делать? За последний год увеличился НДС, выросли в цене электроэнергия, газ, транспортные услуги и поборы типа «Платон», дешевый бензин из Европы доблестно остановлен на российских границах, а падение рубля обусловило автоматическое удорожание любого оборудования, на котором эти самые стройматериалы производятся (если кто не в курсе — в России не производится никакое оборудование для производства стройматериалов: от стекла до сборных панелей). И с чего бы вдруг стоимость стройматериалов осталась на прежнем уровне? Даже ради высоких государственных интересов производитель никогда не будет работать себе в убыток. Так что Минстрою России и НОСТРОю, вместе с мониторингом цен на строительные ресурсы стоит задать вопрос производителям: «Почему подорожало?» — причем не грозно-обвиняюще, а с заинтересованностью и сочувствием к коллегам.

Рефрен последних совещаний чиновников с застройщиками: вах, жилье подорожало в пяти регионах! Да как же вы допустили! Надо что-то делать и как-то регулировать! Окститесь, господа, вы сначала влили в жилищное строительство под сотню миллиардов

рублей чрез льготную ипотеку и прочие меры поддержки, а теперь удивляетесь, что спрос превысил предложение, и цены выросли? Так это элементарные экономические законы, которые проходят на 1 курсе экономического факультета. Да и растут эти цены в тех регионах, куда ухнуло 90% от всей льготной ипотеки — Москва и область, Петербург и область. То есть, меры господдержки и деньги налогоплательщиков пошли не по всей России, а в пять богатейших регионов, где население и так не бедствует, да и застройщики с голода пока не пухнут.

Можно было это заранее просчитать? Нужно! Вот для этого и существуют фонды, институты развития, околоминистерские структуры и цифровые модели, которые нужно уметь правильно строить и получать достоверную информацию. А если вместо стратегии развития отрасли (кстати, где она, в конце концов?!) и качественных прогнозов попытаться скомандовать: «Цены, стой! Раз-два!», мы получим не спад цен, а банкротства производителей и очереди покупателей перед офисами застройщиков. Если, конечно, у этих покупателей хватит денег на то, чтобы купить неказистую квартирку по цене европейского особняка. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Московский стройкомплекс: кризису и вирусу вопреки

## Московские строители восстановились после весеннего простоя

Многие московские компании, в отличие от региональных коллег, не работали два месяца в начале пандемии. Это не могло не отразиться на результатах работы стройкомплекса Москвы и московских СРО как части этой системы. О том, как заканчивают 2020 год московские СРО и строители, мы беседуем с координатором Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Москве, вице-президентом НОСТРОЙ Александром Ишиным:

— Александр Васильевич, вы как координатор НОСТРОЙ по Москве хорошо знаете, как трудно пришлось столичным строителям в этом году. Так с какими же показателями московский стройкомплекс заканчивает 2020 год?

— В целом московский стройкомплекс восстановился после тех потерь, которые он понес в начале года в связи с вынужденным простоем из-за коронавируса. Все участники строительства уверены в выполнении инвестиционной программы 2020 года. Объекты, которые были намечены на 2020 год, будут построены, тем более что во время изоляции

В МОСКВЕ НЕ СОКРАТИЛОСЬ НИ КОЛИЧЕСТВО ДЕНЕГ, НИ КОЛИЧЕСТВО СРО И КОМПАНИЙ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.



в апреле-мае московские строители хоть и работали не в полном объеме, но продолжали строить объекты инфраструктуры, больницы, школы и так далее. А вот для застройщиков жилья это было непростое время, им пришлось наверстывать месяцы простоя. Но сейчас они уже оправались от весеннего потрясения, их подрядчики работают стабильно, так что цепочки не нарушились. Я думаю, мы по концу года получим хороший результат, хотя этот год был одним из самых тяжелых за последнее время.

— То есть в Москве денег на стройку хватило?

— В Москве не сократилось ни количество денег, ни количество СРО и компаний в строительной отрасли. Так, на начало года в 44 московских СРО состояло 17 923 компании, а сейчас — 18 535. Большого притока новых компаний нет, но и падения численности строительных компаний тоже. И если некоторые СРО в начале пандемии говорили, что у них падает собираемость взносов, строители просят рассрочку, то сейчас уже никто не говорит, что взносов не хватает, а компании неплатежеспособны.

Да и сами компании по большей части имеют стабильную загрузку, в Москве все строительные объекты живые, замороженных строек становится все меньше, решаются проблемы с долгостроями. А уж инфраструктурные объекты строятся практически круглосуточно. Поэтому сокращения количества московских строительных компаний не наблюдается, а это означает, что инвестиционной программе Москвы ничего не угрожает, и она будет выполнена. Кроме того, помимо московских компаний в Москве работают строительные фирмы из 18 регионов страны, из 20 с лишним региональных СРО. То есть на стройках Москвы ориентировочно работают члены около 65 СРО.

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА СО СТОРОНЫ ГОСЗАКАЗЧИКОВ БЫЛО НЕСКОЛЬКО ОБРАЩЕНИЙ К КОМПФОНДАМ ОДО, НО МОСКОВСКИЕ СРО, КРОМЕ ОДНОЙ, ВЫПЛАТЫ НЕ ПРОИЗВОДИЛИ.

— В Москве количество СРО не меняется уже довольно давно. То есть даже маленькие СРО смогли найти свою нишу и как-то существовать?

— Знаете, здесь вопрос иногда даже не в численности СРО, а в объеме контрактов, которые заключены ее членами. Например, члены нашей СРО работают по большей части с объектами госзаказа, соответственно, у нас заключено контрактов более, чем на 100 млрд рублей при численности 211 членов. Есть СРО, которые при численности в 300 компаний имеют контрактов на сотни миллиардов рублей. А есть СРО, где тысячи компаний, а контракты там до 50 млн рублей. Таким образом, численность СРО ничего не показывает — чтобы оценить весомость СРО, нужно ориентироваться на объем заключенных контрактов.

— Очевидно, что московские компании — члены СРО имеют большой объем госконтрактов, на сотни миллиардов рублей. Как идет их исполнение и есть ли выплаты из компенсационного фонда ОДО?

— Крупных массовых выплат нет — это говорит о том, что госконтракты выполняются и сроки не срываются. Компфонды ведь и формировались для того, чтобы все члены СРО чувствовали свою ответственность перед коллегами. За последние три года со стороны госзаказчиков было несколько обращений к компфондам ОДО, но московские СРО, кроме одной, выплаты не производили.

Более того, в 2017–2018 годах, когда мы разбирали случаи обращения к компфонду ОДО, выяснялось, что те компании, которые срывали контракты, не были членами СРО. Такие случаи бывают, но это единично. Здесь нужно отдать должное согласованной работе департаментов правительства Москвы и СРО — мы стараемся все замечания сразу обрабатывать и снимать.



Для нас ведь очень важно не столько заплатить за срыв контракта, сколько предотвратить ситуацию, когда придется осуществлять эту выплату, чтобы не заставлять всех остальных наших членов восполнять компфонд. Поэтому СРО стараются вовремя отследить проблемы и быстро на них реагировать. В этом есть выгода и правительства Москвы как заказчика, потому что при срыве контракта сдвигаются общие сроки ввода объектов, нужно заново проводить торги, искать новые компании — это дополнительные затраты для всех участников контракта. А мелкие претензии, особенно при проведении капитального ремонта жилых домов, компании и заказчики решают сами, без привлечения СРО.

— На этот же компфонд ОДО с недавних пор распространяется и механизм выдачи займов членам СРО. Но судя по статистике, московские строители в этих займах не нуждаются?

— Наверно, крупные московские компании в этих займах, действительно, не нуждаются. К тому же в Москве есть СРО, которые потеряли компфонды в банках, и поэтому далеко не все имеют возможность выдавать такие займы. Из 44 СРО 14 приняли решение о выдаче займов свои членам, 12 СРО пока думают над этим, а в целом более 30 СРО имеют финансовую возможность такие займы выдавать. Пока выдано 4 займа двумя СРО.

Что касается потребности строительных компаний, то деньги в Москве есть — здесь все-таки самая большая инвестиционная программа. А процедура получения этого займа довольно сложная. Мы провели на эту тему совещание с московскими СРО. Как рассказали многие руководители саморегулируемых организаций, обращения про займам были, но очень сложно выполнить все требования в полном объеме. У крупных компаний давно

налажены кредитные линии, есть заказы, и большой потребности в дополнительных займах нет. Для них эти 20–30 миллионов рублей, а иногда и гораздо меньше — очень небольшие деньги, которые не стоят всех этих хлопот. И есть малый бизнес, который и хотел бы получить такие займы, но он не соответствует требованиям.

— Так, может быть, пересмотреть постановление Правительства и ослабить эти требования?

— Может быть, и пересмотреть, но дело в том, что СРО тоже не хотят, чтобы эти займы были невозвратными! Кроме того, небольшие компании, которые просят займы, сами, как правило, в формировании компфонда ОДО не участвуют. Но право получить из него займы имеют. Это же юридический парадокс, когда компании, которые не формировали фонд ОДО, могут не вернуть заем, а восстанавливать компфонд будут все члены СРО. Поэтому во многих СРО решения о выдаче займов принимались очень сложно, а несколько СРО на общих собраниях решили этим не заниматься.

— Но тогда почему у СРО в других регионах получается выдавать эти займы — почти на 2,5 миллиарда рублей?

— Я не могу ответить за коллег, здесь каждый решает сам, как он выдает займы. Возможно, там больше компаний, которые соответствуют требованиям постановления и при этом нуждаются в небольшом займе. Московские СРО, может быть, еще и перестраховываются, так как не урегулирован вопрос о невозвратах займа. Сейчас по закону члены СРО должны в любом случае компфонд восстановить.

Конечно, в регионах ситуация более трудная, там для кого-то и пять миллионов



будут спасением, и я рад, что коллеги в регионах смогли помочь своим членам. И если упростится постановление Правительства, московские компании также могут начать обращаться за займами.

— А в постановлении есть избыточные требования?

— Прежде всего, это избыточно большая отчетность по займу. Там и трехстороннее соглашение с банками, и ежемесячная отчетность перед двумя банками и СРО, и соответствие потраченных денег заявленным ранее целям.

Хотя в целом механизм займов — вещь хорошая, и для того, чтобы он начал работать нормально, трех-четырёх месяцев точно недостаточно. Его нужно продлевать на 2–3 года, а, может быть, сделать и постоянно действующей нормой, убрав избыточные требования. Тогда компании смогут подстраховаться, устранить кассовый разрыв, например, заплатить зарплату своим работникам.

ВОПРОС СТОИТ  
О ДЕФИЦИТЕ ИМЕННО  
КВАЛИФИЦИРОВАН-  
НЫХ СТРОИТЕЛЕЙ,  
ПОТОМУ ЧТО ИМЕННО  
ОН НАИБОЛЕЕ ТРУДНО  
РЕШАЕТСЯ.

— Кстати, о работниках. Недавно прошла информация, что на московских стройках не хватает 40 тысяч строителей. Почему же в Москву не приехали российские строители, если здесь так хорошо и стабильно финансируется стройка?

— Да, кадровый дефицит на стройках есть, и не только в Москве, так что особо приезжать некому. Конечно, не вернулись иностранные строители, которые во время пандемии уехали в свои страны, и это проблема миграционного законодательства. Но вопрос стоит о дефиците именно квалифицированных строителей, потому что именно он наиболее трудно решается. И закрыть его зарубежными и региональными строителями тоже не получается, хотя в Москве вахтовым методом работают строители из других регионов России. Поэтому дефицит есть, но его придется восполнять именно за счет россиян — учить, переучивать, повышать квалификацию.

Конечно, московские компании сами заинтересованы в том, чтобы на их объектах работали профессионалы. Сейчас один из крупнейших московских застройщиков — ФСК — совместно с РОИС и с НОСТРОЙ запускает центр по оценке квалификации своих сотрудников. В ФСК работает 12 тысяч человек, и первые специалисты уже проходят экзамены по тем оценочным средствам, которые разработаны НОСТРОЙ. И если кто-то из сотрудников экзамен не сдаст, то пойдет учиться и пополнять свои знания.

— Куда именно пойдут? В колледжи?

— Колледжи учат молодое поколение строителей, которые к тому же далеко не все доходят до стройки. Да и не могут 5 московских строительных колледжей обеспечить



все московские стройки специалистами. А компании и СРО занимаются не детьми 14-16 лет, а взрослым населением. Поэтому мы и продвигаем такие центры оценки квалификации, как тот, что создан на базе ФСК. Там же есть и учебный центр. Пока здесь сдают экзамены только свои рабочие. Это начинание поддержано Департаментом строительства и Департаментом градостроительной политики города Москвы, и я думаю, что со временем они смогут учить и принимать экзамены и у работников других компаний.

В целом мы идем к тому, что застройщики, заинтересованные в качественном строительстве, начнут заниматься повышением квалификации своих строителей. Если работники будут иметь высокую квалификацию, качество строительства существенно повысится.

Но таких центров в Москве должно быть несколько, чтобы вести и обучение, и оценку квалификации на современном уровне. И при этом встает вопрос о финансировании. Да,

застройщик заинтересован в таком центре, но это десятки миллионов рублей расходов, а окупаемость этого центра весьма призрачная.

Поэтому, когда мы говорим, что нужно готовить кадры для строительства, мы должны ответить на вопрос: а где для этого взять деньги? Колледжи — это только малая часть, а как должно оплачиваться реальное повышение квалификации строителей? Для любого ЦОКа или учебного центра нужно содержать штат, помещение, расходные материалы, экзаменационные и учебные площадки — и все это опять должны тянуть сами компании?

Может быть, стоит вспомнить опыт той же Германии, где создан фонд для повышения квалификации строителей. Каждая компания отчисляет 0,5% от фонда зарплаты сотрудников, а затем направляет в учебные центры, оплачиваемые этим фондом, своих работников. И каждый работодатель заинтересован в том, чтобы за свои деньги обучить максимально большое количество сотрудников.

— *Можно ли так сделать в России?*

— Может быть, и не совсем так, но в любом случае нам нужно государственно-частное партнерство, когда бюджетные средства направляются на создание учебного центра, а потом бизнес содержит эти центры и оплачивает обучение и повышение квалификации сотрудников. В одиночку бизнес с этим не справится. В Германии каждый центр подготовки кадров стоил около 2 млн евро, и 90% этих денег давало государство, а на функционирование центров идут отчисления от бизнеса. Подготовка кадров во всех странах мира — это не только задача бизнеса. Это сложный и комплексный вопрос, и так его нужно воспринимать и решать.

И, кстати, для того, чтобы готовить строительные кадры, застройщик должен иметь уверенность в своей загрузке не на месяц и даже не на год, а на несколько лет вперед. Потому что вложения в рабочих и ИТР — это долгосрочные вложения. Поэтому строителям нужны четкие перспективы, платы и объемы финансирования. Вот тогда можно и кадры готовить, и инновациями заниматься. В строительстве все взаимосвязано, штурмовщина на отдельном участке никому никакой пользы не принесет.

— *Что московские строители ждут от 2021 года?*

— Мы надеемся, что следующий год будет легче, что перерывов в строительстве не будет, а у компаний будет стабильная загрузка. Инвестиционный план правительства Москвы утвержден до 2022 года, деньги на стройку есть. Растет спрос на жилье, благодаря льготной ипотеке в жилищное строительство также приходят большие деньги. Так что московские компании могут смотреть в будущее с определенным оптимизмом. ☺



Лариса ПОРШНЕВА



## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Две недели до коллапса: с 1 января встают аттестация, НРС и ряд выплат из компфондов СРО

*«Регуляторная гильотина» отсекала большое количество действующих требований в строительстве*

С 1 января 2021 года, согласно постановлению Правительства России № 1136 от 29.06.2020 г., отменяется ряд постановлений Правительства РФ и приказов Минстроя России, регулировавших, в частности, правоотношения в системе саморегулирования. Однако взамен до сих пор не принято ни одного документа или закона.



Напомним, что ПП № 1136 отменило более 30 различных документов в области строительства и ЖКХ — это было сделано в рамках «регуляторной гильотины». Причем предполагалось, что все необходимые нормы из данных документов перейдут в поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые должен был подготовить и внести в Правительство РФ Минстрой России. Однако за полгода законопроект, согласованный крупнейшими отраслевыми объединениями и внесенный в Правительство РФ, так и не перешагнул стадию предварительных согласований, поскольку получил два отрицательных заключения от ГПУ. Причем, как удалось выяснить из неофициальных источников, Главное правовое управление (ГПУ) Президента России настаивает на том, чтобы вся статья Градостроительного кодекса, касающаяся саморегулирования в строительной отрасли, была концептуально переработана, поскольку сейчас она уже просто нечитаема. Таким образом, законопроект сейчас находится в Аппарате Правительства России и не может двинуться дальше. Становится очевидным, что за неделю до окончания осенней сессии Государственной Думы законопроект не то что не будет принят — он даже не будет внесен в Госдуму на рассмотрение.

При этом с 1 января 2021 года, согласно ПП №1136, прекратят свое действие следующие документы и заложенные в них нормы:

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. № 271 «О порядке аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 17, ст. 1959).

**Последствия отмены данного документа:** Аттестация новых экспертов и переаттестация действующих экспертов всех видов экспертиз будет остановлена. Соответственно, права на экспертную деятельность — а также и на работу — могут лишиться тысячи специалистов. Минстрой России подготовил проект постановления Правительства РФ, который прописывает новую процедуру аттестации и переаттестации экспертов.

Документ был представлен на рассмотрение профессионального сообщества и рабочей группы по «регуляторной гильотине». Однако документ до сих пор не утвержден и, соответственно, применяться не может. Более того, он становится легитимным только после того, как соответствующие положения об аттестации экспертов появятся в Градостроительном кодексе — а сейчас их там нет. Соответственно, с 1 января 2021 г. какая-либо аттестация экспертов по всем направлениям всех видов экспертиз прекращается.

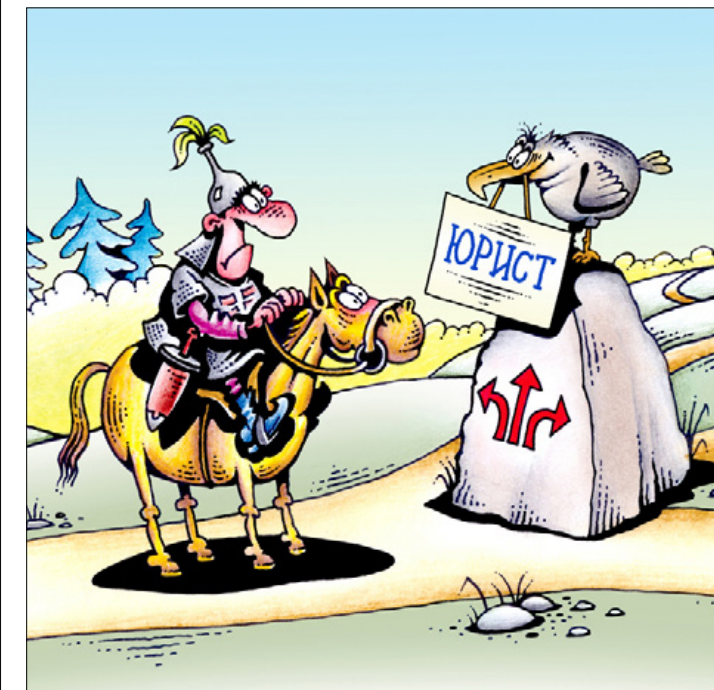
\* Постановление Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 970 «О требованиях к кредитным организациям, в которых допускается размещать средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 41, ст. 5824).

\* Постановление Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2017 г. № 469 «Об утверждении Правил размещения и (или) инвестирования средств компенсационного фонда возмещения вреда саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 18, ст. 2781).

\* Постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2017 г. № 85 «Об утверждении Правил направления Национальным объединением саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и Национальным объединением саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, в кредитную организацию требования о переводе на специальные банковские счета указанных национальных объединений саморегулируемых организаций средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (в случае формирования такого компенсационного фонда) саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, сведения о которой исключены из государственного реестра саморегулируемых организаций, и формы такого требования» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 6, ст. 933).

**Последствия отмены данных документов:** Ограничения для размещения средств компенсационных фондов СРО только в уполномоченных банках будут отменены. Сейчас таких банков около 20, и их список каждый квартал утверждается Правительством России. С 1 января 2021 г. этот список становится неактуальным, и СРО формально получают право размещать свои компенсационные фонды в любом банке, как это было до реформы системы СРО в 2017 году.

Напомним, что в ходе реформы и перевода компенсационных фондов СРО в уполномоченные банки выяснилось, что из-за банкротства банков СРО утратили более 40 млрд рублей компенсационных фондов, причем некоторые СРО умудрились разместить свой компенсационный фонд последовательно в 5-7 банков, у которых столь же последовательно отзывались лицензии. В результате Ростехнадзор лишил статуса СРО из-за недостаточного компфонда более 100 саморегулируемых организаций, а некоторые СРО дополняли свой компфонд за счет перечислений от действующих членов СРО.



Три года у СРО не было никаких проблем с сохранностью компфондов, и вот теперь эта брешь вновь открыта — СРО может выбрать для размещения КФ любой банк, который предложит максимально выгодные условия. Конечно, большинство руководителей СРО, скорее всего, не будут менять банк, однако нет никакой гарантии, что кто-то из СРО не захочет воспользоваться «более интересным» предложением. И не ожидает ли в этой ситуации систему СРО очередной вал утрат компфондов в связи с размещением их в банках 3-4 сотни надежности?

Кроме того, из-за отмены ПП № 85 могут остановиться выплаты компаниям-членам ликвидированных СРО при переходе их в действующие СРО из взносов в компенсационный фонд в том случае, если СРО перечислила эти средства в Национальное объединение строителей. Поскольку документ, определяющий порядок этих выплат, отменяется, НОСТРОЙ вправе также приостановить выплаты до появления соответствующего положения в Градостроительном кодексе. Соответственно, строительная компания, которая рассчитывала на эти средства (а это сотни тысяч, а иногда и миллионы рублей), должна будет из собственных или заемных средств внести взнос в компфонд и неизвестно, сколько ждать перечисления от НОСТРОЯ. В любом случае, это незапланированные издержки строителей.



\* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2017 г. № 688/пр «О порядке ведения национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, национального реестра специалистов в области строительства, включения в такие реестры сведений о физических лицах и исключения таких сведений, внесения изменений в сведения о физических лицах, включенные в такие реестры, а также о перечне направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 26 апреля 2017 г., регистрационный № 46502).

**Последствия отмены данного документа:** с 1 января 2021 г. может быть приостановлено включение новых специалистов в Национальный реестр специалистов.

Напомним, что, согласно требованиям законодательства, компания, которая состоит в саморегулируемой организации или хочет в нее вступить, а также претендует как член СРО на получение госконтракта, должна иметь в штате не менее двух специалистов, включенных в Национальный реестр. Это требование касается компаний, состоящих в строительных, проектных и изыскательских СРО.



Если внесение данных в Нацреестр будет приостановлено (а сейчас это около 100 специалистов в день), ряд компаний, у которых данные о специалистах не внесены в НРС, не смогут принять участие в торгах на госзаказ и, соответственно, потеряют контракты и деньги. Все это может отразиться на финансовой устойчивости членов СРО, а иногда и привести к банкротству.

\*\*\*

В качестве последствий от задержки с принятием законопроекта стоит отметить и сворачивание процедуры выдачи займов из компенсационных фондов СРО — поправка о продлении процедуры также прописана в «гуляющем» законопроекте. Таким образом, механизм, который только-только начал разворачиваться по поручению Президента России, будет ликвидирован.

Как следует из официальных данных, размещенных на сайте Национального объединения строителей, в настоящий момент выдано около 100 займов на сумму 2,2 млрд рублей. Благодаря этой процедуре «спасено» от срыва госконтрактов на сумму более 30 млрд рублей. Национальное объединение строителей с сентября с.г. активно занимается продлением процедуры выдачи займов, однако для этого также должны быть внесены поправки в Градостроительный кодекс. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Хлопотные деньги: займы из компфондов СРО взять можно, но почему так сложно?

*За четыре месяца СРО выдали всего 2,2 млрд рублей займов своим членам*

31 декабря 2020 года закончится действие постановления Правительства России № 938, которое предусматривает возможность выдачи займов из компенсационных фондов компаниям-членам СРО. В июле, когда эта мера поддержки вводилась, предполагалось, что компании получат в качестве льготных займов до 20 млрд рублей. Однако за месяц до окончания действия этой меры строительные компании запросили и получили чуть более 2 млрд рублей. Почему?



Напомним сразу, что данная мера поддержки строительных организаций малого и среднего бизнеса появилась после предложения президента НОСТРОЙ Антона Глушкова «распечатать» компфонды СРО для помощи строителям. Предложение было высказано на совещании с Президентом России Владимиром Путиным в мае с.г. и активно поддержано как со стороны Президента, так и Правительства России. Поправки в законодательство и соответствующее постановление Правительства были приняты в рекордные сроки. А вот затем дело застопорилось. И сейчас, когда стоит вопрос, продлевать или нет эту меру поддержки строителей, Национальное объединение строителей решило выяснить, почему компании так слабо заинтересованы в получении льготных займов, а СРО так мало их выдают.

НОСТРОЙ организовал серию совещаний — на всероссийском и окружных уровнях, в результате которых нужно найти ответ, по сути дела, на один вопрос: что делать? Что делать, чтобы строители захотели и могли получить займы от СРО?



## О ЧЕМ ГОВОРИТ СТАТИСТИКА?

Как следует из статистики, представленной НОСТРОЙ, на 1 декабря с.г. 99 СРО имеют возможность выдачи займов и зарегистрировали соответствующие документы в Ростехнадзоре. Из 99 СРО выдают займы 32 организации. Остальные СРО этой деятельностью не занимаются. Из оставшихся 120 СРО около 30 не имеют возможности выдавать займы — их компфонды либо недостаточны для этого, либо частично утрачены из-за банкротства банков. Еще несколько СРО провели общие собрания членов, где были приняты решение займы не выдавать — по различным причинам. Остальные СРО — в зоне «тишины»: кто-то готовит общие собрания, а кто-то и не собирается этого делать.

В итоге 31 СРО выдала 99 займов на общую сумму 2,23 млрд рублей, при этом один заем на 42 млн рублей уже возвращен. Из 2,2 млрд рублей 814 млн потрачены на зарплату, остальные — на приобретение стройматериалов. Объем контрактов, которые благодаря займам продолжают исполняться, составляет

31 СРО ВЫДАЛА 99 ЗАЙМОВ НА ОБЩУЮ СУММУ 2,23 МЛРД РУБЛЕЙ, ПРИ ЭТОМ ОДИН ЗАЕМ НА 42 МЛН РУБЛЕЙ УЖЕ ВОЗВРАЩЕН.



Антон Глушков

31 млрд рублей, а 20 тысяч строителей получили зарплату. То есть механизм понемногу начинает работать, причем не столько в столицах, сколько в регионах, где строители остро нуждаются в деньгах. Москва и Санкт-Петербург в этом смысле вообще «двоечники» — только по 2 СРО из каждого города начали выдачу займов своим членам (из 44 и 19 СРО соответственно). А лидеры — Уральский, Центральный и Приволжский федеральные округа — на них приходится 69 из 99 выданных займов.

Однако, как заявил на всероссийском совещании НОСТРОЯ президент Антон Глушков, он не видит ни одного здравого контраргумента, чтобы СРО имели право не помогать своим членам. Данная мера поддержки оценивалась как существенный шаг в развитии саморегулирования в строительной отрасли — СРО, помимо регулирования доступа на рынок, доверялась функция кредитования членских организаций за счет средств компенсационного фонда. «Никогда не поверю, что нет компаний, желающих получить займы под 2%, чтобы подпитать свои средства. В каждом округе с каждой СРО, которая не начала выдавать займы, будет проведена работа, чтобы понять, почему это происходит», — заявил Антон Глушков.

Анализ, проведенный Нацобъединением строителей, показал, что возможными причинами низкой активности компаний являются слишком сложная процедура получения займов, большой пакет необходимых документов, а также низкая информированность со стороны СРО — на сайтах многих СРО информации о возможных мерах поддержки или не представлена вообще, или очень скупо. Так, только 14 СРО оповещают своих членов полно и в надлежащей форме, у 33 нет информации на сайте о возможности получить займы, еще 22 СРО дают минимум информации.



Наталья Разумова

Кроме того, довольно небольшое количество компаний по своему финансовому состоянию соответствуют требованиям постановления Правительства России. Соответственно, СРО опасаются выдавать займы компаниям, состояние которых ниже удовлетворительного, но им-то как раз деньги больше всего и нужны. Крупные компании в такой поддержке нуждаются меньше. При этом анализ показал, что 26% займов выдано организациям, чье финансовое положение оценивается ниже удовлетворительного, но обеспечительные меры превышают тело кредита и проценты по нему — соответственно, здесь нет проблем с возвратом займа. Видимо, СРО должны подходить к каждой компании индивидуально и стараться максимально помочь получить заем.

Что касается СРО, то здесь важную роль играет неурегулированность процедуры списания убытков при невозврате членом СРО взятого займа — до сих пор неясно, должны ли оставшиеся члены СРО заполнить «дыру»

в компфонде до «исторического максимума». Пока ни Минстрой России, ни Ростехнадзор по этому поводу ничего не сообщают.

И последнее: пока всего три банка — Сбер, Альфа-банк и ВТБ — готовы выдавать займы членам СРО. А в ряде регионов из «большой тройки» представлен только один банк — Сбер, известный своей медлительностью и излишней бюрократизацией процессов. НОСТРОЙ старается наладить с банкирами диалог и помогать СРО, однако пока общение идет довольно трудно.

### РЕГИОНЫ НАРАЩИВАЮТ ТЕМП ....

Однако стоит обратиться к опыту тех СРО, которые выдали по несколько десятков займов на весьма солидные суммы — и лидером здесь является «Союз строительных компаний Урала и Сибири». Как рассказала директор департамента СРО Наталья Разумова, вся работа ведется в очень хорошем темпе: общее собрание членов СРО прошло 13 августа, а первый



ПЕРВОЕ ВПЕЧАТЛЕНИЕ ОТ ОБЩЕНИЯ СО СБЕРОМ БЫЛО ТАКОВО, ЧТО ВСЕ ХОТЯТ СТРОИТЕЛЯМ ПОМОЧЬ, А СБЕРБАНК — НА НИХ ЗАРАБОТАТЬ.

заем был выдан 9 сентября. Помогли цифровые технологии, подача заявки шла через личный кабинет члена СРО, заявки обрабатывались автоматически.

К настоящему моменту заключено 13 договоров на 506 млн рублей, выдано более 300 млн рублей, один заем уже досрочно возвращен. В качестве обеспечения займов предложены офисы, автомобили, строительная техника и поручительства третьих лиц. На зарплату пошло более 100 млн рублей, ее получили более 400 работников. Еще около 100 млн рублей выплачено на закупку стройматериалов.

Благодаря выданным займам строятся детский сад и 10-этажный жилой дом в Челябинске, а также идет работа по монтажу электросетей в районах Челябинской области.

СРО наладила плодотворную работу со Сбербанком, ходя на первом этапе шли многодневные переговоры, а проблемы снимались в «ручном режиме». Сейчас банк контролирует все платежи, останавливает нецелевые, согласовывает с СРО все спорные платежи, запрашивает у заемщика дополнительные документы и ежемесячно направляет в СРО отчет о выданных суммах. Стоимость услуги

**В КАЖДОМ ОКРУГЕ С КАЖДОЙ СРО, КОТОРАЯ НЕ НАЧАЛА ВЫДАВАТЬ ЗАЙМЫ, БУДЕТ ПРОВЕДЕНА РАБОТА, ЧТОБЫ ПОНЯТЬ, ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИСХОДИТ».**

банка — 5000 рублей в месяц, выплата возлагается на заемщика. Сейчас, по словам Натальи Разумовой, работа СРО с заемщиками перешла на ежедневный рутинный уровень, теперь не обязательно просто контроль и анализ документов. При этом штат аппарата СРО не увеличился вообще.

СРО «Ассоциация строителей Мордовии» одна из первых выдала несколько займов своим членам на 28 млн рублей. Займы небольшие — от 1 млн рублей, но в регионах, где строители живут очень небогато, и миллион может спасти компанию от банкротства. Опыт работы показал, что необходим индивидуальный подход саморегулируемой организации как к каждому заемщику, так и к банку. Так, оценка финансового состояния компании ложится на СРО, чего раньше они не делали, однако оказалось, что это вполне подъемная собственными силами процедура, тем более при наличии методических рекомендаций НОСТРОя.

СРО «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» смогла наладить активную плодотворную работу с региональным отделением Сбербанка, несмотря на то, что многие СРО столкнулись с категорической политикой Сбербанка, которая шла вразрез с постановлением Правительства России, а местами просто противоречила. Первое впечатление от общения со Сбером у красноярцев было таково, что все хотят строителям помочь, а Сбербанк — на них заработать. На то, чтобы убедить Сбербанк пересмотреть свои взгляды, у СРО ушло более трех месяцев, и сейчас работа перешла в спокойное русло, идет выдача первых займов. По просьбе СРО в региональном отделении Сбербанка был выделен сотрудник, который работает с СРО по выдаче займов, а в целом, благодаря работе СРО «СКСКК», Сбербанк выдал

## 102 СРО Приняли решение о предоставлении займов своим членам и утвердили положение КФ ОДО в новой редакции:



99 СРО — изменения внесены в государственный реестр СРО.

\*3 СРО — Ростехнадзор отказал во внесении изменений в Государственный реестр СРО.

список ответственных сотрудников по всем федеральным округам, к которым СРО могут обращаться в случае затруднений. Работа с банком показала, что при запуске механизма выдачи займов ключевая роль отводится именно СРО, и от ее активной позиции будет зависеть, смогут ли компании пройти банковский фильтр и получить заем.

Любовь Аристова, руководитель СРО «Самарская гильдия строителей», уверена, что потребность у строителей в займах очень большая, особенно в регионах. В Приволжском федеральном округе 16 СРО приняли решение о выдаче займов, выдано 22 займа на 283 млн рублей, из них «Самарская гильдия строителей» выдала 103 млн рублей. СРО «СГС» работает с Альфа-банком и никаких претензий к нему не имеет: банк никаких денег при заключении договоров не берет, только за ведение расчетного счета. А поскольку потребность в займах есть, нужно расширять перечень компаний, которые могут их получать: добавить компании, которые работают по коммерческим договорам, и убрать отсекающую дату договоров — 1 апреля 2020 года.

Весьма интересная ситуация сложилась с выдачей займов в Крыму — тут строители вообще лишены возможности получения хоть каких-то кредитов, поскольку банков в регионе нет. У строителей единственный выход — заем СРО. «Ассоциация строителей Крыма» — СРО молодая, ей всего 3 года, поэтому свободных средств для займов не так много, однако она смогла выдать два займа крымским компаниям. Один заем помог закупить оборудование и завершить строительство очистных сооружений в Симферополе, а второй — смонтировать уникальное оборудование в государственном архиве Республики Крым. Так 18 млн рублей займов спасли два очень важных крымских проекта.



Любовь Аристова

## Статистика по проведению СРО общих собраний и выдаче займов.

Федеральный округ	Количество СРО	СРО провели ОС и одобрили выдачу займов	% от общего числа СРО в FO	Положений о КФ ОДО внесены в госреестр	Отказы РТН/внесены	СРО выдавшие займы (млн руб.)	Возвратные займы (шт.)	Общая сумма займов (млн руб.)	% от СРО, которые провели ОС	СРО провели ОС и приняли решение на выдачу займа/не планируют проведение ОС на выдачу займов
ДФО	17	5	29%	5	0	2	5	171,5	40%	8
ЦФО	40	13	33%	13	0	5	24	458,25	38%	20
Москва	44	16	36%	14	2	2	4	29,85	13%	16
СЗФО	13	6	46%	6	0	0	0	0	0%	3
ПФО	33	15	45%	15	0	7	24	297,38	47%	13
Санкт-Петербург	19	10	53%	10	0	2	2	26,00	20%	6
УФО	11	6	55%	6	0	4	23	883,53	67%	4
СФО	22	14	64%	14	0	5	9	208,38	36%	7
ЮФО	15	10	67%	9	1	3	4	38,21	30%	3
СКФО	8	7	88%	7	0	5	8	150,38	71%	1
<b>Итого:</b>	<b>222</b>	<b>102</b>	<b>46%</b>	<b>99</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>103</b>	<b>2263,5</b>	<b>34%</b>	<b>81</b>



## .... А МОСКВА ИЩЕТ ЗАЕМЩИКОВ

Совсем по-другому складывается ситуация с займами СРО в Москве — здесь только 2 из 44 СРО выдали, в общей сложности, шесть займов. И только 14 СРО приняли решение о том, что такие займы могут быть выданы их членам. Еще 16 СРО приняли решение займы не выдавать, 12 — думают над этим. Аналогичная ситуация складывается и в Санкт-Петербурге.

В целом же позицию московских СРО одной фразой охарактеризовал президент СРО «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» **Анвар Шамузафаров**: «Мы же не можем заставить компании брать займы насильно, а сами они их не просят». И, действительно, в большинстве московских СРО, среди которых «Союзатомстрой», «Союздорстрой», Союз «МООСС», «Столичное строительное объединение» и т.д., нет ни одной компании, которая подала бы заявку на получение займа. На первоначальном этапе был легкий интерес, а как только дело доходило до пакета документов и требований — интерес угасал. Ни одна из строительных компаний потом за займом так и не пришла. А члены СРО «ПОСО» и ряда других приняли решение вообще такие займы своим членам не выдавать в связи с отсутствием интереса к продукту.

То есть если принять позицию московских СРО, из 15 тысяч строительных компаний только 6 нуждаются в деньгах. Остается только порадоваться за благополучие московского строительного комплекса!

Свой взгляд на ситуацию имеет руководитель СРО «ОС «ЭНЕРГОТЕХМОНТАЖ-СТРОЙ» **Оксана Каргалова** — эта организация выдала 4 займа своим членам. По ее словам,

потребность в займе заявили около 20% членов СРО. И хотя далеко не все компании соответствуют жестким требованиям постановления Правительства РФ, это не повод вообще не заниматься займами.

Да, некоторые положения постановления требуют изменений и уточнений, однако если даже региональные компании в состоянии собрать необходимый пакет документов, то трудно представить, чтобы хотя бы 5% московских строителей, нуждающихся в деньгах, не соответствовали бы заявленным требованиям. А 5% — это 650 строительных фирм. Может быть, московским и питерским СРО стоит объявить приоритетом благополучие своих членов, а не собственное спокойствие?

## НОСТРОЙ УПОЛНОМОЧЕН ПРЕДЛОЖИТЬ!

Ответ на большинство вопросов от СРО содержится в заключении Экспертного совета НОСТРОЙ, на основе которого сформулированы предложения по изменению постановления Правительства РФ № 938 и в Градостроительный кодекс.

Так, предлагается:

- продлить срок выдачи займов членам СРО до 1 января 2022 года;
- расширить цели предоставления займов и внести определенность по страховым взносам, что они могут и должны производиться из займа;
- разрешить за счет займов оплату банковских гарантий по обеспечению гарантийных обязательств по договорам подрядчика;
- разрешить за счет займов оплату техническим заказчиком или подрядчиком работы субподрядчиков;

- исключить ограничительный период заключенных договоров до 1 апреля 2020 г.;
- включить СРО в соглашение между банком и заемщиком;
- ввести превентивный контроль банка за целевым расходованием средств;
- уточнить порядок восстановления КФ ОДО в случае невозврата займа, законные действия СРО по выдаче займов при невозврате должно вести к законному уменьшению резерва КФ, пополнение в том случае, если они уменьшились ниже, чем минимально необходимый размер;
- разрешить выплачивать из компфонда ОДО налоги на доходы от займов.

Минстрой России в лице Олега Сперанского пообещал, что все предложения будут рассмотрены и по максимуму учтены. А президент НОСТРОЯ Антон Глушков еще раз напомнил коллегам, что Минстрой и Правительство России смотрят, насколько СРО исполняют предложенные ими же меры поддержки. Много раз систему саморегулирования упрекали в том, что СРО выводят средства из отрасли и замораживают их в компфондах — сейчас есть шанс эти средства в отрасль вернуть. Насколько эффективно эта мера будет отработана, настолько большими будут перспективы системы саморегулирования в целом. «От того, как мы в этом году завершим процедуру выдачи займов, будет зависеть возможность продления этой меры на будущее. Все, кто заинтересован, с этой задачей справляются», — подвел итог А.Глушков. ☹



Елена МЕДЫНЦЕВА



«МЫ ЖЕ НЕ МОЖЕМ ЗАСТАВИТЬ КОМПАНИИ БРАТЬ ЗАЙМЫ НАСИЛЬНО, А САМИ ОНИ ИХ НЕ ПРОСЯТ».



## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

# Об апартаментах поговорили, но пока не приговорили...

*Минстрой России готов признать апартаменты жильем, но с особым статусом*

19 ноября в Совете Федерации прошли парламентские слушания на тему «Проблемы определения правового статуса апартаментов как объекта недвижимости». Мероприятие провел первый заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству и региональной политике Аркадий Чернецкий. А неожиданные высказывания замминистра строительства Никиты Стасишина надолго вывели тему апартаментов в топ обсуждаемых новостей.

Сегодня тема апартаментов особо актуальна — за последние годы спрос на них увеличился, а их строительство стало настолько масштабным, что проблемы, связанные с проживанием в этих объектах, вышли на государственный уровень, найдя свое отражение в Общенациональном плане действий по восстановлению экономики.

С юридической точки зрения апартаменты — это нежилые коммерческие помещения, при том, что они имеют все признаки жилья: водоснабжение, электричество, канализацию. Иными словами, статус их до сих пор не определен, хоть это и полноценные объекты гражданско-правовых отношений. По закону в нежилых помещениях нельзя оформить постоянную прописку, в них выше коммунальные услуги и налог на имущество и зачастую отсутствует какая-либо социальная инфраструктура. Кроме того, нет гарантий предоставления коммунальных услуг, государственных жилищных программ поддержки и льготных условий кредитования и субсидий. Но несмотря на это, спрос на апартаменты только растет за счет большей доступности по сравнению со стандартным жильем — разница в стоимости в одном районе может достигать 20%. Интерес к ним подогревает и выгодное местоположение — такие комплексы обычно появлялись в престижных районах города.



Однако далеко не всегда апартаменты строятся в рамках 214-ФЗ «О долевом строительстве», и не все застройщики заключают с покупателями договоры долевого участия и делают отчисления в компенсационный фонд. Выходит, покупатели таких объектов оказываются совершенно не защищены в случае банкротства застройщика.

Основная причина появления апартаментов — это дефицит площадок под жилищное строительство, особенно в крупных городах, что вынуждает девелоперов искать обходные пути для вложения своих инвестиций. Застройщики переоборудуют помещения в коммерческих и даже бывших промышленных зданиях в жилые, оснащая их всем необходимым для комфортного проживания. В результате в рамках одного проекта сочетаются офисные, жилые и торгово-развлекательные площадки. Типичный пример — «Москва-Сити», который копирует строительные проекты других стран.

Подобное строительство многофункциональных зданий с апартаментами широко распространено за границей, где законодательство детально регулирует их правовой статус. Например, в Париже окна домов находятся в 5–10 м от проходящей дороги метро, и там прекрасно живут люди. А наши законы позволяют застройщикам при строительстве зданий с апартаментами не придерживаться установленных требований, предъявляемых к жилью. Причем отсутствие обязанности застройщика обеспечивать их объектами социальной инфраструктуры значительно удешевляет себестоимость такой недвижимости.

В результате, сегодня определить правовой статус апартаментов как жилых помещений можно только лишь с применением статей Жилищного кодекса о переводе нежилого помещения в жилое. Но это возможно

исключительно в случае, если помещение отвечает жестким требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. И для апартаментов это в принципе невозможно, т.к. они по большей части не соответствуют таким требованиям.

А значит необходимо легализовать физически существующие, но не отраженные ни в жилищном, ни в градостроительном законодательстве объекты, и создать понятные «правила игры» для будущего строительства.

## ЖИЛОЕ НЕЖИЛЬЕ

Как сообщил **Аркадий Чернецкий**, при профильном Комитете СФ создана рабочая группа по вопросам совершенствования механизмов защиты прав граждан — приобретателей жилых и нежилых помещений (апартаментов). И ее главная задача — внести ясность в статус многофункциональных зданий и апартаментов. Для этого рабочей группой был подготовлен законопроект о внесении изменений в Жилищный кодекс и другие законодательные акты.

Однако, по словам сенатора, на уровне регионов и власти сложилась парадоксальная ситуация — все признают, что ситуация с апартаментами ненормальная, но желания ее исправлять нет. Поэтому пришло время сдвинуться с мертвой точки.

Так, по словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ **Никиты Стасишина**, в ведомстве последние месяцы шла дискуссия, в каком виде должны существовать апартаменты — как отдельный вид жилых помещений или как нежилые с определенными характеристиками. Итоговая позиция Минстроя такова, что это жилые помещения, на которые должна быть распределена вся регуляторика Жилищного кодекса: создание управляющих компаний, плата за капремонт, обязательная регистрация и т.д. При этом в законодательство



ВСЕ ПРИЗНАЮТ, ЧТО СИТУАЦИЯ С АПАРТАМЕНТАМИ НЕНОРМАЛЬНАЯ, НО ЖЕЛАНИЯ ЕЕ ИСПРАВЛЯТЬ НЕТ.



необходимо ввести новое понятие многофункциональных зданий с жилыми помещениями.

Но есть и «узкие» места — одно дело, если это отдельное здание, другое — комплекс, наподобие «Москва Сити», где одновременно находятся и жилые, и нежилые помещения. Но главное — эти помещения не должны «смешиваться» на одном этаже, должно быть четкое разделение. Поэтому в ближайшие недели в Минстрое планируется сформировать видение, каким образом в законодательстве будет определяться правовой статус апарт-отелей.

Однако есть две основные проблемы. Первая — как перевести в жилые помещения те, где уже живут люди. Здесь нужно будет ввести новое определение бывшим апарт-отелям — например, многофункциональное здание с чем-то. И Минстрой готов пойти на подобную «амнистию» и учесть построенное в объеме ввода жилья, хотя это довольно не просто.

А вторая — что делать со строящимися сегодня подобными объектами и разрешать ли дальше их строить. И вот тут ведомство предлагает более жесткий вариант. Как заявил Никита Стасишин, позиция Минстроя в том, что строительство новых апарт-отелей не целесообразно, и с какого-то момента «лавочку» надо закрыть и строить только жилье. *(Отметим, что буквально на следующий день Минстрой России разъяснил, что никто ничего запрещать не будет, а сам Никита Стасишин до сих пор не устает повторять, что апарт-отели будут продолжать строиться, нужно только определить их статус — Ред.)*

### ПРИЗНАТЬ ЖИЛЫМ, НО ОСОБЕННЫМ

Однако мнение о запрете апарт-отелей категорически не поддерживают в Совете Федерации. Как полагает Аркадий Чернецкий, такой запрет лишит граждан выбора. Кого-то

не интересует инсоляция, но есть желание жить в центре города, чтобы 2 часа не ехать на машине. У кого-то в приоритете финансовый вопрос, и они готовы к таким проблемам, как более высокий налог и плата за коммунальные ресурсы. Поэтому ставить крест на апарт-отелях — не рационально.

С этим согласен и президент НОСТРОЙ **Антон Глушков**, заявивший, что такой тип объектов должен быть жилым, но приравнивать его к жилью в чистом виде не обязательно. Апарт-отели должны обеспечивать все требования по безопасности, а не гарантировать социальные блага. И потребитель, понимая это, сам сделает выбор в пользу того или иного объекта. При этом, некоторые требования, которые обязательны для жилья, например, касающиеся инсоляции, для апарт-отелей могут носить декларативный характер.

В свою очередь директор Департамента финансовой политики Министерства финансов РФ **Иван Чебесков** отметил, что вопрос определения правового статуса апарт-отелей уже назрел, и его надо решать, а игнорировать тот факт, что апарт-отелей, особенно в Москве, огромное количество — невозможно. Но есть и некоторые финансовые риски.

Так, в случае отнесения апарт-отелей к жилым помещениям могут потребоваться дополнительные средства бюджетной системы при предоставлении субсидий собственникам на оплату помещений и коммунальных услуг.

Возможно и снижение поступлений в местные бюджеты от налога на имущество физических лиц, т.к. исчисление этого налога в отношении апарт-отелей как жилых помещений будет осуществляться по пониженной налоговой ставке.

Кроме того, могут потребоваться изменения в Налоговый кодекс. По ним признаваться



АПАРТ-ОТЕЛИ ДОЛЖНЫ ОБЕСПЕЧИВАТЬ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТИ, А НЕ ГАРАНТИРОВАТЬ СОЦИАЛЬНЫЕ БЛАГА.



объектом налогообложения земельным налогом будут участки, не только входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, но и в состав общего имущества multifunctional здания. Не исключено, что потребуются дополнительные средства бюджета и на увеличение количества сотрудников, которые будут обслуживать все это с точки зрения государственного реестра.

## ЗЕМЛЯ И ДОЛЯ

Интересную позицию озвучил статс-секретарь, заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии **Алексей Бутовецкий**, заявив, что его ведомству, в общем-то, все равно, какое решение будет в итоге выбрано. Росреестр интересуется только два момента — что будет с общим имуществом и каким образом на него возникает право, в том числе и на земельный участок под домами.

А вот ситуация с неопределенностью статуса апартаментов, по его мнению, аналогична с дачными домами и дачной амнистией, когда законодатель много лет устранился от определения статуса садовых домиков, и в итоге все закончилось Конституционным судом, который решил, что это обычные жилые дома, и они могут быть пригодны для постоянного проживания. И если сейчас на первом этапе не обозначить, что апартаменты — это жилье, пусть даже какое-то особенное, то высок риск оказаться также в суде.

Кроме того, необходимо обращать внимание на земельный участок, на котором построен дом с апартаментами. После прошедшей реформы в Земельном кодексе теперь есть глава, где сказано, что в зонах с особым использованием территорий внесены ограничения по строительству жилья. И есть вероятность,

что апартаменты находятся как раз в таких зонах — санитарно-защитных, охранных, приаэродромных территориях, где по правилам жилья совершенно не может быть.

С ним согласна и Президент фонда «Институт экономики города» **Надежда Косарева**, подчеркнув, что все апартаменты признать жильем не получится.

Да, multifunctional здание — это новая строительная концепция. Но на него нельзя автоматически переносить критерии многоквартирного дома — общее имущество, управление, капитальный ремонт и аварийность. Это совсем другой объект недвижимости с другим набором прав. Требуется и территориальное зонирование — где могут размещаться такие здания — не в жилых зонах, а в общественно-деловых.

При этом, по мнению Надежды Косаревой, в multifunctional здании должны быть очень гибкие функции по изменению жилой зоны на нежилую и обратно. И объем жилищных прав и социальной поддержки также должен быть другой — единство прав, обязанностей и ответственности всех собственников помещений в здании с единым налогообложением и прочим, как для жилых, так и нежилых помещений.

Но и есть и еще одна проблема — кадастровая оценка. Из-за того, что нет такого объекта оценки, как апартамент, они попадают в любую категорию — жилые объекты или нежилые, и от этого разница в стоимости доходит до 30%.

Что касается регионов, то в Москве, например, создан Реестр апартаментов, позволяющий проводить эту градацию. Также есть льгота по уплате налога для апартаментов, которые попадают в реестр и включены в него с определенными условиями. Это — апартаменты не более 300 кв. м, с кадастровой стоимостью



1 кв. м не менее 100 тыс. руб. В этом случае можно получить льготу — снижение ставки с 1,2% до 0,5% кадастровой стоимости. Однако в регионах, где объекты с апартаментами единичны — полная неопределенность.

Как подытожил **Аркадий Чернецкий**, сегодня уже понастроены миллионы квадратных метров апартаментов, и нужно думать, что с ними делать дальше. Ведь жилье — это очень обширное понятие, и невозможно под одну гребенку и жесткие требования запихнуть все его виды, лишая человека права выбора. Хотя мнение Минстроя также имеет право на жизнь. Поэтому необходимо в короткие сроки создать рабочую группу, чтобы найти оптимальный вариант и учесть сегодняшние проблемы. А все замечания и предложения, прозвучавшие в ходе обсуждения, будут рассмотрены и учтены при дальнейшей работе над соответствующим законопроектом. Позиция же Совета Федерации будет сформирована в ближайшее время, т.к. срок доклада — декабрь 2020 г. ☹



Галина КРУПЕН

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Жилищное строительство: потребительский экстремизм или баланс интересов?

*Споры между приобретателями жилья и застройщиками нужно решать в досудебном порядке*



26 ноября в Совете Федерации состоялся «круглый стол» на тему «Соблюдение баланса интересов потребителей и застройщиков при оценке качества построенных жилых домов». Мероприятие с участием представителей органов государственной власти, общественных организаций, строительных ассоциаций и экспертов провел председатель Комитета СФ по федеративному устройству и региональной политике Олег Мельниченко.

Поводом для обсуждения стало слишком уж частое обращение покупателей квартир в новостройках в суд с претензиями к их качеству. При этом для застройщиков такая придирчивость выливается в многомиллионные иски, неустойки и штрафы. В следствие чего даже появился термин «потребительский экстремизм» — целенаправленное забрасывание застройщиков реальными и надуманными претензиями и судебными исками по поводу недостатков объекта долевого строительства.

Согласно результатам исследования Института развития строительной отрасли, с многочисленным предъявлением претензий и судебных исков со стороны профессиональных юристов сталкивались почти 70% опрошенных компаний. Причем для 45% респондентов это довольно острая проблема, а претензии по качеству сданных в эксплуатацию квартир были предъявлены в отношении более половины участников опроса.

Так, по закону «О долевом строительстве жилья» застройщик обязан передать покупателю объект, качество которого соответствует условиям договора и всем обязательным требованиям. Однако если объект построен с отступлениями от таких требований или с иными недостатками, дольщик по своему выбору вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

И хотя законом прописаны разнообразные основания для защиты прав потребителей, у большинства покупателей нет необходимых

знаний в области строительства, чтобы при приемке квартиры самостоятельно выявить дефекты и недоделки. Тогда они обращаются за помощью к экспертам, чаще всего лишь формально представляющим собственников жилья, которые направляют в суд иски к застройщику не только по реальным, но и по вымышленным недостаткам квартиры. Причем смысл этих исков часто носит в себе не устранение дефектов, а личное обогащение или уменьшение цены договора. И такая практика стала очень распространенной особенно в регионах, когда прямо на строительной площадке появляются объявления от нечистых на руку юридических фирм с текстом: «Взыщем через суд недостатки жилья с застройщика».

Так, по данным на декабрь 2019 г., которые озвучил **Олег Мельниченко**, за последние 2 года к застройщикам подано около 3,7 тыс. исков о нарушении требований строительства, по которым с компаний взыскано более 6,5 млрд руб.

Причем суды для решения таких споров пользуются положениями закона «О защите прав потребителей» и в подавляющем количестве случаев выносят положительное решение о взыскании неустойки с застройщика. Были случаи, когда общая сумма взысканных на основании решений судов неустоек и штрафов в 1,5 раза превышала стоимость квартиры. А подобные ситуации негативно сказываются на финансово-хозяйственной деятельности застройщиков и их устойчивости, особенно в условиях перехода на проектное финансирование.

Конечно, нет ничего плохого в том, что покупатели, заплатившие за качественное жилье, обращаются к юристам, чтобы добиться восстановления своих прав. Но зачастую эти недочеты не носят масштабный характер



#### СУММА ВЗЫСКАННЫХ СУДОМ НЕУСТОЕК И ШТРАФОВ ИНОГДА В 1,5 РАЗА ПРЕВЫШАЕТ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ.

и могут быть устранены без суда — это некачественная установка окон, слабая шумоизоляция, кривой пол и стены. Девелоперы считают, что дольщики слишком уж критично подходят к оценке жилья, нанимая юристов, а те в свою очередь неквалифицированных экспертов, которые вымеряют нарушения и огрехи строителей вплоть до миллиметров.

Причем претензию покупателя застройщик должен по закону рассмотреть за 10 дней, после этого включается счетчик неустойки. У таких юристов, как заявил член СФ **Сергей Лукин**, есть свои прикормленные эксперты, которые составляют смету стоимости устранения недостатков так, как угодно заказчику.



И связано это с тем, что в законе «О долевом строительстве жилья» недостаточно прописана мера ответственности застройщика, в результате суд апеллирует законом «О защите прав потребителей», игнорируя нормы долевого строительства.

Суды взыскивают с застройщиков по 1% от стоимости всей квартиры, а не выявленного недостатка, за каждый день просрочки удовлетворения требования потребителя в добровольном порядке. А учитывая, что на суд с апелляцией и кассацией в среднем уходит 6–8 мес., неустойка получается больше, чем стоимость самой квартиры. Плюс к этому с застройщика взыскивается штраф в размере

50% от суммы, присужденной потребителю. Все это попросту разоряет застройщиков.

При этом суд, как правило, отказывает в проведении судебной экспертизы, т.к. не видит оснований не доверять экспертному заключению, представленному дольщиком, который в результате делится доходом с юристами.

А вот жертвами такого потребительского экстремизма чаще становятся именно крупные индустриальные застройщики, на которых специализированные компании зарабатывают до 500% в год. И с учетом, что подобных специалистов становится все больше, возникает риск, что это веяние захлестнет всю страну.

## И СТРОИТЕЛИ — НЕ АНГЕЛЫ

Однако начальник управления защиты прав потребителей Роспотребнадзора **Олег Прусаков** не видит оснований для опасений, ведь количество дел в сфере строительства жилья, рассматриваемых в суде, с 2016 г. снизилось на 20%. А, по данным Верховного Суда, общая цифра рассматриваемых судебных дел в 2019 г. составила 28 192 дела, в то время как в «пиковом» 2017 г. — 36 217 дел.

Да, в 95% случаев дела завершаются в пользу потребителей. Для сравнения, в сфере коммунальных услуг этот показатель составляет 79% случаев, в сфере медуслуг — 76%. И значит, в сфере строительства жилья не все так гладко, и застройщики объективно нарушают права потребителей.

Как заявил Олег Мельниченко, застройщики не ангелы, поэтому нужно настроить нормативно-правовую базу таким образом, чтобы «паразитарная прослойка» не использовала недобросовестную конкуренцию.

Так, больше всего жалоб в Роспотребнадзор поступает на несоблюдение сроков ввода жилья, остальные связаны с уменьшением



**В 2019 г. СРЕДНЯЯ СУММА ВЗЫСКАННЫХ ШТРАФОВ В РАСЧЕТЕ НА 1 ИСК В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВИЛА 294,925 ТЫС. РУБ.**

площади квартир, дополнительными взносами, качеством жилья и включением в договор условий, нарушающих права потребителей.

Однако говорить о гигантских суммах неустойки, по словам Олега Прусакова, преждевременно. В частности, в 2019 г. средняя сумма взысканных штрафов в расчете на 1 иск в сфере долевого строительства составила 294 925 руб., а в среднем за последние 5 лет — 320 468 руб., что в разы меньше стоимости даже самой дешевой квартир. Также этой суммы явно не хватит для исправления кривых стен и потолков. И выходит, что суммы штрафов за некачественное строительство не покрывают расходов потребителя и не адекватны даже с точки зрения сопоставимости цены договора.

Эту позицию разделяет и Генеральная прокуратура — сумма неустойки минимальна, и если снизить стоимость ответственности застройщика за ненадлежащее качество

работы, то может возникнуть ситуация, когда виновному лицу будет выгоднее дать компенсацию покупателю, чем устранить недостатки или построить изначально дом надлежащего качества.

Поэтому, по мнению сенатора, необходимо расширить практику урегулирования споров между потребителями и застройщиками в досудебном порядке. Причем выработать такой правовой подход, который бы, с одной стороны, обеспечивал реальное соблюдение и защиту прав потребителя, а с другой — не допускал злоупотребления правом с намерением получения необоснованной выгоды и причинения вреда застройщику. А «правила игры» в строительной сфере в равной мере должны отвечать интересам всех участников правоотношений. Также нельзя допускать снижения гарантии для дольщиков с перекосом в пользу прав застройщика.

Кстати, сегодня по закону «О защите прав потребителя» и так все претензии решаются в досудебном порядке. Тот же штраф для застройщиков применяется только в случае, если в досудебном добровольном порядке требования потребителей не были удовлетворены. А сама возможность досудебного порядка решения споров существовала до 1 октября 2019 г., однако впоследствии прекратила свое существование в связи с изменениями, внесенными в Гражданский процессуальный кодекс.

Так, по мнению директора некоммерческого партнерства «ЖКХ Контроль» **Светланы Разворотневой**, все претензии по качеству в обязательном порядке должны устраняться застройщиком во время гарантийного срока, предусмотренного законодательством. Если нарушения возникли по вине некачественного содержания и текущего ремонта, застройщик

## ПОКУПАТЕЛИ ВЫИГРЫВАЮТ 95% ИСКОВ К ЗАСТРОЙЩИКАМ.

будет иметь право обратиться с претензией или в суд к управляющей организации за компенсацией понесенных расходов.

А в связи с тем, что, по ее мнению, дома сегодня строятся в целом низкого качества, необходимо разработать и утвердить типовую программу обязательного акта приемки объекта недвижимости с указанием общего имущества, которое также подлежит покупателями квартир к осмотру. После чего все замечания в обязательно порядке рассмотреть на заседании комиссии и протокол о заседании комиссии приложить к акту о вводе.

### А ЭКСПЕРТЫ КТО?

В ходе обсуждения участники предложили Минстрою России скорректировать Свод правил, определяющих степень критичности строительных огрехов, на основании которых суд выписывает девелоперам штрафы и неустойки. И ведомство эту идею не поддерживает, но и не отвергает.

Так, по мнению заместителя министра строительства и ЖКХ РФ **Дмитрия Волкова**, решить эту проблему можно было бы с помощью утвержденного порядка проведения экспертизы и оценки выявленных строительных недостатков, а также аттестации специалистов, которые ее проводят, и введения требований к применяемым ими инструментам.

К экспертам, к слову, очень много замечаний — их уровнем квалификации не довольны ни строители, ни парламентарии. По мнению замминистра, допуск на оказание услуг им должно выдавать государство. Также необходимо определить действительно важные критерии, которые влияют на качество строительства, и не путать их с документами технического регулирования, которые созданы для того, чтобы проектировать и строить здания. Это выбьет почву из-под ног у недобросовестных посредников и помешает им зарабатывать на неприемке квартир.

С ним согласен и Олег Мельниченко, отметив, что если в нормативном правовом регулировании будет правильно определен список того, что является существенным нарушением при строительстве и возведении жилых объектов, то решится сразу много проблем.

В целом участники согласились, что для обеспечения баланса интересов потребителей и застройщиков необходимо доработать соответствующие законодательные механизмы. В частности, ввести в закон «О защите прав потребителей» новый раздел о спорах в сфере строительства жилья, где прописать ограничение по размеру максимальной неустойки и возможности взыскивать штраф в пользу потребителя за несговорчивость строительной компании-ответчика.

Другое предложение — отказаться от СНиПов, т.к. строительный бизнес сегодня сам разрабатывает правила, как строить и из чего, а жесткие требования государственных строительных правил застройщикам слишком обременительны.

Кроме того, в Госдуме сейчас рассматривается законопроект, которым предлагается обязать участников долевого строительства требовать от застройщика безвозмездно устранить недостатки построенного дома в досудебном порядке.

По словам Олега Мельниченко, все предложения будут рассмотрены и учтены в итоговом документе, который впоследствии Совет Федерации предложит обсудить Минстрою и Правительству.



Эвелина ЛАРСОН



## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



**10 октября в Хабаровском крае восстановлены права участников долевого строительства жилого дома.**

Строительство ЖК с помещениями многофункционального назначения и подземной автостоянкой по ул. Льва Толстого в Кировском районе Хабаровска велось более 5 лет.

В связи с финансовыми трудностями застройщика срок завершения строительства дома неоднократно переносился, в итоге он отнесен к проблемным объектам. Была составлена дорожная карта по достройке жилых домов.

Вопрос защиты прав дольщиков ежеквартально заслушивался на заседаниях межведомственной рабочей группы в прокуратуре края, в том числе с выездом на объект. Прокуратура неоднократно вносила представления застройщику и на постоянном контроле держала вопрос формирования финансовых ресурсов, необходимых на достройку дома. Давалась оценка полноте и эффективности мер, принимаемых судебными приставами по взысканию дебиторской задолженности в пользу застройщика.

В настоящее время дом введен в эксплуатацию. Восстановлены жилищные права **58 участников** долевого строительства.

# Почти 1000 дольщиков восстановлена в правах на квартиру

*Отрадно, что недостроенные дома не просто находятся в реестре, но и «доводятся до ума»*

**12 октября в Краснодаре в эксплуатацию введен многоквартирный дом.**

В 2013 г. с привлечением средств граждан ООО «Норвер» в Краснодаре начато строительство ЖК «Валентина». Сроки завершения строительства неоднократно переносились, в том числе по причине нецелевого расходования денежных средств. В 2018 г. возведение дома было остановлено.

Прокуратура направила материалы проверки в следственный орган, по результатам их рассмотрения возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ — мошенничество, совершенное в особо крупном размере.

В ноябре 2019 г. работы на объекте возобновлены инвестором за счет субсидии, выделенной из краевого и местного бюджетов.

В итоге права **свыше 500 участников** долевого строительства восстановлены.

**22 октября в Омской области восстановлены права более 300 дольщиков.**

Прокуратура Омска провела проверку законности отказа администрации г. Омска в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию 3 многоквартирных домов.

Их строительство осуществлялось ООО «Строительные технологии» с привлечением денежных средств граждан. Фактически строительство было завершено в июне 2020 г., после чего госстройнадзором Омской области выдано заключение о соответствии домов проектной документации.

Ввиду истечения срока действия договора аренды земельного участка администрацией г. Омска застройщику отказано в выдаче разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию.

Выступая в защиту прав дольщиков, прокуратура Омска внесла представление мэру города. По результатам его рассмотрения многоквартирные дома введены в эксплуатацию.

**20 ноября в Якутии 83 дольщика получили ключи.**

Прокуратура Республики Саха (Якутия) с 2017 г. держала на контроле ситуацию, связанную с длительным строительством ООО «Монолит Строй» многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. Автодорожная г. Якутска.

Строительство осуществлялось с привлечением денежных средств граждан, при этом сроки ввода объекта неоднократно переносились, в 2018 г. застройщик признан несостоятельным, открыто конкурсное производство.

Органами прокуратуры застройщику вносились представления, объявлены предостережения, он привлечен к административной ответственности. Принимались меры в отношении конкурсного управляющего, допускавшего нарушения в рамках конкурсного производства.

Впоследствии руководитель застройщика осужден по ч. 2 ст. 201 УК РФ — злоупотребление полномочиями к 3 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

В 2019 г. создан ЖСК «Автодорожная 19», которому бюджетом республики предоставлена субсидия на завершение строительства объекта в размере более 34 млн руб.

В настоящее время дом достроен и введен в эксплуатацию.



Иоланта ВОЛЬФ

## АРХИТЕКТУРА

# «Сумасшедшие корабли» уплывают в вечность...

*Проекты и программы 28-ого фестиваля «Зодчество»  
запомнятся нам надолго*

## ПОСЕТИТЕЛЕЙ БЫЛО МНОГО

Прошедший фестиваль «Зодчество» впервые открыл министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Ирек Файзуллин приехал в Гостиный двор прямо из Госдумы, где его утвердили на должность руководителя отрасли. После окончания церемонии открытия министр познакомился с экспозициями фестиваля.

Сложная эпидемиологическая обстановка практически не повлияла на количество посетителей. Люди шли в Гостиный двор непрерывным потоком. Аудитории, где проходили мероприятия деловой программы, всегда были заполнены. Единственное заметное отличие от прошлых лет — было крайне мало студентов и детей. По понятным причинам им посещать фестиваль не рекомендовали. Но смотр-конкурс студентов колледжей и вузов состоялся. А из детских рисунков была создана прямо на полу прекрасная инсталляция.

И еще хочется сказать о масках. Как и положено, маски на фестивале носили все. Но часто это были не те скромные изделия, которые мы видим на прохожих. У большинства они напоминали модный аксессуар, причем как у женщин, так и мужчин. Бархатные, с бабочками, цветами... Прямо жаль, что не было конкурса масок или модного дефиле.

## ВПЕРВЫЕ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ «ЗОДЧЕСТВА» НА ФЕСТИВАЛЕ ПОЯВИЛАСЬ МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ.

Состоялся традиционный смотр-конкурс регионов. Приехали восемь делегаций (в прошлом году — 15). Среди постоянных участников — Якутия, Татарстан, Хабаровский край. Впервые за всю историю «Зодчества» на фестивале появилась Магаданская область.

## ПРИМЕР ДЛЯ ШКОЛЬНЫХ ЗДАНИЙ

Регионы сохраняют тренд последних двух-трех лет: стараются изобретательно оформить свои экспозиции, охотно общаются



с посетителями. Пришедшие на стенд Магаданской области узнавали, что в прошлом году столица Колымы отметила 90-летие. И к юбилею на прежде заброшенном берегу бухты Нагаева был разбит новый парк «Маяк». Назван в честь двух реальных маяков, указывающих судам безопасный путь к Магаданскому порту.

Самым заметным в зале был стенд Самарской области. Там установили вращающееся колеса обозрения диаметром более двух метров, через «сердцевину» которого могли, не пригибаясь, проходить люди. В кабинках колеса размещались фотографии городских новостроек.

Раздел «Архитектурные произведения», как всегда, был разделен на две части — постройки и проекты. В прошлые годы как в одной, так и другой части, на конкурс выдвигались чаще всего жилые здания. Теперь же наметился крен в сторону общественных зданий и территорий. На стендах вместе с жилыми домами мы видели немало парков, скверов, набережных, школ, бизнес-центров, спортивных сооружений и т.д.

**Главный приз фестиваля — «Хрустальный Дедал» также присужден школе — «WUNDERPARK».**

Главный приз фестиваля — «Хрустальный Дедал» также присужден школе — «WUNDERPARK». Она построена в селе Павловская Слобода (Московская область). Спроектирована ООО «Архитектура».

Здание представляет пятиконечную звезду, где центр — это общешкольные, легко трансформируемые помещения, а лучи — зона группового обучения. Основная часть здания оторвана от земли и как бы парит над ней. Большое количество стекла сближает детей с окружающей природой.

Проект коммерческий. «Тем не менее он служит ориентиром для дальнейшего развития архитектуры школьных зданий. Какие-то элементы можно использовать в массовом проектировании с более скромным бюджетом», — говорит Владимир Бакеев, вице-президент Союза архитекторов России.

## В ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ СОСИСКИ...

Тема прошедшего «Зодчества» — вечность. Куратор фестиваля Эдуард Кубенский обстоятельно рассматривает смысл этого понятия в своем манифесте. Но можно сказать более прямолинейно (Эдуард с этим согласился): вечность — это искусство. (В жизни все преходяще, искусство вечно). Архитектура — часть искусства.

Впервые куратором фестиваля стал не москвич. Эдуард Кубенский из Екатеринбурга. Он архитектор, главный редактор издательства «TATLIN». Кураторские программы «Зодчества-2020» наверняка надолго запомнятся и участникам, и посетителям.

Самая яркая — «Сумасшедшие корабли».

Разнообразные корабли и кораблики были расставлены по всему залу. Некоторые неискушенные посетители решили, что заявленная тема фестиваля имеет водно-корабельную особенность. Однако вода тут была совсем не при чем. Зато корабли имеют непосредственное отношение к архитектуре.

Замысел Эдуарда Кубенского опирается на исторический факт.

...Когда корабли Колумба подплывали к Американскому континенту, они сели на рифы. Но моряки решили, что это уже берег. И начали переоборудовать корабли в дома. Кстати, и сейчас морское судно является единственным транспортным средством, при постройке которого назначается главный архитектор.



На фестивале «плыли» 40 «сумасшедших кораблей». Это были самые разнообразные инсталляции — от совершенно абстрактных композиций до вполне реальных, цельнометаллических катеров. К примеру, в лодку, про которую было написано, что она используется на Байкале, при желании вполне мог поместиться кто-нибудь из посетителей. Была даже композиция на злобу дня: реабилитационный центр «COVID-19». Люди находятся в длительном путешествии по морям, и благодаря свежему чистому воздуху восстанавливают здоровье.

Архитекторам идея очень понравилась, и они охотно приняли участие в проекте. Даже президент Российского союза архитекторов Николай Шумаков представил свой корабль. Победителями проекта были признаны корабли Эдуарда Кубенского. Один был сделан из одноцветных пластиковых вилок.

### СИМВОЛОМ ФЕСТИВАЛЯ СТАЛА ВИЛКА.

— Символом фестиваля стала вилка. Выбран прозрачный столовый прибор, чтобы сохранить преемственность с темой фестиваля 2019 года «Прозрачность», — говорит Эдуард Кубенский. — А пластик имеет свойство долго сохраняться в естественной среде, что символизирует вечную жизнь.

Еще один корабль Кубенского — «Человечность» — был сделан из сосисок (их муляжей). Как объяснил Эдуард, сосиски — самая демократичная еда в мире. Когда определяли победителей проекта, как раз отмечался международный День рождения сосиски.

### КУДА ПРОПАЛИЛИ ДОМА КУЛЬТУРЫ?

Макеты зданий на «Зодчестве» можно видеть не так часто. Их изготовление — процесс трудоемкий, дорогостоящий. Но зато макеты притягивают людей к себе, как магниты.

### НИКТО НЕ МОГ РАВНОДУШНО ПРОЙТИ МИМО СТЕНДА, ГДЕ РАЗМЕСТИЛИСЬ МАКЕТЫ ДОМОВ КУЛЬТУРЫ.

Вот и сейчас никто не мог равнодушно пройти мимо стенда, где разместились макеты домов культуры (в советские годы их еще называли клубами). Их привезли из Воронежа. Архитектор Михаил Баграмян рассказал, что каждый макет — а он сделан из хрупкого гипса — был снят, завернут в специальный материал и так ехал в Москву. Ни один не разбился.

Столь сложная конструкция потребовалась для иллюстрации проекта «Идентичность в типовом». Его инициаторами стали воронежские архитекторы Алексей Боев и Дарья Наугольнова, которые в данный момент работают в бюро Visota (Нидерланды). Они задались целью изучить историю создания и особенности архитектуры многочисленных домов культуры советской поры. И выяснить, что же с ними теперь случилось.

Оказывается, первый дом культуры (тогда дом народного творчества) в нашей стране был построен еще в 1890 году на средства благотворителей. А в советские времена количество таких учреждений увеличивалось год от года. Максимальное количество ДК насчитывалось в 1975 году — 135 130. К тому же их строили и в других республиках СССР.

Первые советские ДК создавались по индивидуальным проектам. В 1960–1970-е годы перешли к типовым. В ходе исследования были выделены восемь самых распространенных типов архитектуры ДК. С помощью макетов было показано соотношение этих архитектурных типов в общем количестве зданий.

В последние 30 лет понятие «дом культуры» почти выпало из нашей жизни. С переходом к рыночной экономике предприятия массово





списывали ДК со своего баланса как непрофильный актив. В 2019 году оставалось 42 677 домов культуры. Далеко не все из них процветают. Многие здания ветшают, разрушаются. В том числе и те, которые имеют архитектурную ценность. Цель исследования — предложить способы сохранить и разумно использовать это богатое наследие.

## ГОРОДСКАЯ ДЕРЕВНЯ ИЗ САМАРЫ

Проект «Самарский дворик» привозят на фестиваль второй год. Авторы считают, что к нему должно быть привлечено максимальное внимание.

Когда-то по указу Екатерины II в центре Самары был выделен обширный участок земли, внутри которого размещались крестьянские усадьбы. Причем соблюдался паритет городского и крестьянского уклада. Деревня оставалась внутри очерченных границ, а вокруг нее шла городская жизнь. Чем не деревня в городе?

Постепенно вместо крестьянских усадеб появились одно-двухэтажные дома с замкнутыми дворами. В дореволюционное время развитие этой части города происходило внутри кварталов — дома ремонтировались и строились, расширялась или сокращалась площадь дворов. Были даже квартальные архитекторы, которые выполняли заказы жильцов.

В советские годы дома заполнились коммунальными квартирами. Их тесноту жильцам компенсировали дворы. Они служили как бы продолжением жилища. Здесь люди хранили предметы обихода, которые не помещались в квартирах, занимались хозяйственными делами.

Но дома исторической застройки из старых превращаются в ветхие. А у ветхих путь один — на снос. Историческая ценность в данном

## ПРОЕКТ «САМАРСКИЙ ДВОРИК» ПРИВЕЗЛА ГРУППА ЭНТУЗИАСТОВ, КОТОРЫЕ БОРЮТСЯ ЗА СОХРАНЕНИЕ УНИКАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРА

случае их не защищает. Зато находятся они в центре. Земля там очень дорогая и очень привлекательная для девелоперов.

Проект «Самарский дворик» привезла группа энтузиастов, которые борются за сохранение уникальной застройки центра. Ведущая роль принадлежит архитекторам. Один из них, Сергей Малахов, еще в 1989 году участвовал в разработке исторического проекта, который предусматривал сохранение внутриквартальной структуры. Как видим, проблема остается и ныне.

Сергей Малахов считает, что надо определить точные границы «городской деревни» и принять региональный закон, запрещающий сносить исторические здания, даже если они окончательно обветшали. Федеральный закон это позволяет. Тем временем и коммунальные квартиры расселяются. Оставшиеся жильцы их приватизируют, и сами многое делают для поддержания в порядке своих домов. Главное, у них должна быть уверенность, что их никуда отсюда не выелят.

У самарцев в зале тоже был свой собственный «сумасшедший корабль». Назывался он «Первое в мире отплытие двора». Звучит двояко. То ли людей всем двором выселили, то ли отправляются они в путешествие. Но лица пассажиров были радостные.

Значит, обязательно вернуться.



Елена БАБАК

ЭКОНОМИКА

# Госзакупки-2021: новые правила игры на полянке здравого смысла

*Определять победителей по госзаказу планируется по цене контракта и квалификации участников*

15 декабря состоялась Всероссийская онлайн-конференция «Госзакупки — 2021. Эффективность. Прозрачность. Доступность». Мероприятие прошло при поддержке Министерства финансов РФ, Федеральной антимонопольной службы России и Федерального казначейства.

Всем давно понятно, что уходящий 2020-й стал годом вызовов, требовавший поиска и принятия инновационных решений и подходов. И в это непростое время профессия государственного и муниципального заказчика стала играть одну из важнейших ролей. Благодаря их слаженной работе продолжали функционировать предприятия, строиться больницы, детские сады и выполняться прочие жизненно-важные функции. И этому способствовала приобретенная гибкость в мыслях и действиях. Так, остро встала необходимость новых методов в повышении конкуренции закупок. Тем более что в ходе пандемии многие закупки

проводились в очень сжатые сроки, но тем не менее требовали высокой конкурентности. В то же время вопрос экономии бюджетных средств требовал большого количества участников на торгах.

Сегодня для повышения конкурентности закупок применяются два решения, основанные на искусственном интеллекте и машинном обучении. Первое — это новая рекомендательная система, которая советует поставщикам, в каких торгах им целесообразно поучаствовать. Она анализирует всю историю их участия в закупках, регион, специфику деятельности — всего более 300 параметров. И в результате в 8 случаях из 10 поставщик пользуется этой рекомендацией и подает заявку, что повышает эффективность на 5%.

Вторая система позволяет заранее предугадать, какие торги с высокой степенью вероятности будут не состоявшимися — «угаданными» оказываются 37-38% таких процедур.

И все-таки главная заслуга не у техники, а людей, поставленных в новые условия.

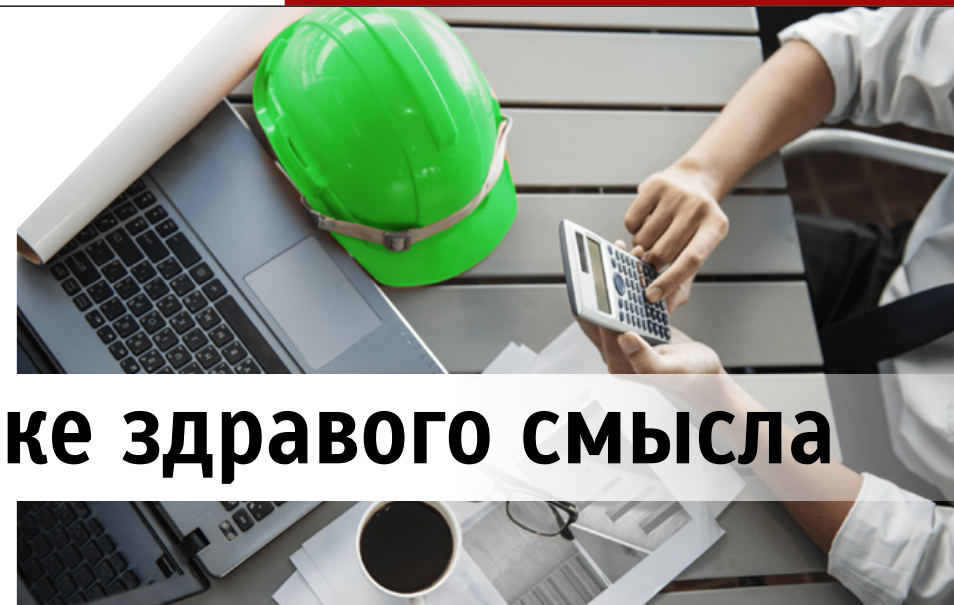
## ДОРОГУ НОВАЦИЯМ

Год был тяжелым и с точки зрения законодательства, а основная роль принадлежит Оптимизационному пакету поправок по 44-ФЗ, работа над которым идет до сих пор. О том, за что боролась ФАС, и что удалось внести, рассказал заместитель руководителя ФАС России **Михаил Евраев**.

Революцией-2020 в сфере госзаказа стала внедренное в 44-ФЗ «согласие» на участие в закупке в сфере строительства, позволившее отказаться от заполнения предпринимателями многостраничных заявок, которые приводили к их отклонениям по формальным поводам. Кроме того, «цикличность» проведения закупки ограничена двумя процедурами, отменена обязательная внешняя экспертиза и появилась возможность заключить контракт со вторым участником закупки в случае расторжения контракта.

До двух часов сокращается время с момента окончания подачи заявок абсолютно на все электронные аукционы до их начала.

37-38% ТОРГОВ  
ОКАЗЫВАЮТСЯ  
НЕСОСТОЯВШИМИСЯ.



В дальнейшем это время будет еще сокращаться и придет к нулю — в онлайн-формат.

Уже давным-давно нужно было перевести подачу жалоб в ЕИС — и наконец это свершилось. К слову, полный официальный документооборот уже давно должен идти через ЕИС, ведь это в интересах всех сторон — но это пока только в планах.

Введена универсальная предквалификация, основной смысл которой заключается в борьбе с профессиональными жалобщиками, а не в смене деятельности участника закупок.

Ключевая норма, за которую особо ратовала ФАС — это Рейтинг деловой репутации. И пусть сегодня он занимает в Оптимизационном пакете всего две строчки, но есть четкое представление, как он должен выглядеть. Это будут количественные показатели выполненных контрактов поставщиком, совокупная стоимость контрактов, максимальная стоимость одного контракта, была ли включена компания в Рейтинг недобросовестных поставщиков и сколько раз, соотношение штрафных санкций с начальной (максимальной) или конечной ценой контракта, причем само наличие штрафов — это не плохо.

Вот тогда появится мотивация для тех компаний, которые работают добросовестно — ведь сейчас ее вообще нет, и это неправильно, система не сбалансирована. Для таких компаний необходимо ввести определенные экономические преференции — в зависимости от места в рейтинге должно снижаться обеспечение, причем не на 5-10%, а в 2-3 раза. Также это необходимо использовать при оценке и сопоставлении заявок.

Как заметил Михаил Евраев, будущее за двумя показателями — цена контракта и квалификация участников. Это в совокупности и будет определять победителей по госзаказу.



Еще одна ключевая норма — возможность обжалования предпринимателем решение заказчика об одностороннем расторжении контракта. Это будет не жалоба в классическом смысле слова, суть в том, были ли основания или нет. Причем включение компании в РНП будет рассматриваться одновременно.

## КОНТРОЛЬ И РАЗЪЯСНЕНИЯ

В целом работа ФАС строится по двум направлениям — контроль и совершенствование законодательства, ведь без разумных и понятных правил никакого контроля быть не может. Для этого в уходящем году ведомство выпустило большое количество разъяснений по всем острым, сложным и спорным вопросам, в результате чего поток писем упал на 90%.

Так, например, об осуществлении малых закупок, по которым возбуждалось огромное количество уголовных дел. Если заказчик не превышает лимиты по 44-ФЗ, то по малым объемам он может закупать товары хоть каждый день при условии неразделения единой проектно-сметной документации на закупки малого объема и при отсутствии сговора.

**КАТЕГОРИЧЕСКИ  
НЕЛЬЗЯ НЕ СЧИТАТЬ  
КОНТРАКТЫ, ЕСЛИ ОНИ  
ВЫПОЛНЕНЫ, НО ПО  
НИМ БЫЛИ ШТРАФНЫЕ  
САНКЦИИ.**

Второе разъяснение касается формирования лотов на торгах по содержанию ремонта автодорог — здесь все цифры привязаны к численности населения города, муниципального образования и региона.

Следующее — разграничение понятий используемых и поставляемых товаров на госзакупках. Так, если товар не передается заказчику по товарной накладной или по акту передачи и если он не принимается к бухгалтерскому учету — это используемый товар. Также к ним относятся строительные расходные материалы, моющие средства и все, что используется при выполнении услуг и работ.

Другое разъяснение связано с предоставлением решения об одобрении крупной сделки в рамках 44-ФЗ. Если компания прошла аккредитацию, то одобряется сделка на сумму, которая не превышает одобренную при аккредитации сумму.

Были выпущены и другие разъяснения, но Михаил Евраев особо заметил, что категорически нельзя не считать контракты, по которым были штрафные санкции. Если поставщик сорвал контракт, он должен попасть в Реестр недобросовестных поставщиков, а если не сорвал, но были штрафные санкции — значит, контракт исполнен.

## НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ В ЗАКУПКИ

Помимо этой выполненной работы, в рамках существующей чрезвычайной ситуации Правительством РФ был подготовлен законопроект о закупках, вылившийся в 98-ФЗ, который существенно изменил механизмы закупок и скорректировал их условия. Из 44-ФЗ были убраны нормы, предусматривающие проведение предотбора при ЧС. Теперь под это действие попадают не только закупки, которые призваны ликвидировать последствия ЧС,

но и в том числе закупки, направленные на предотвращение ЧС, связанные с авариями, техногенными ситуациями и оказанием гуманитарной помощи. Также в рамках принятых изменений в этом году предоставлено право определять единственного поставщика за счет резервного фонда.

Однако принятые меры по нераспространению коронавирусной инфекции поставили на грань неисполнения или несвоевременного исполнения заключенные контракты. Основной риск возникал у поставщиков из-за взыскания неустойки, наложения пени и т.д. Поэтому были внесены изменения, предусматривающие в 2020 г. возможность списания штрафов или неустоек за просрочку выполненных обязательств, вызванных новой коронавирусной инфекцией. В результате сегодня все подобные начисленные подрядчику-исполнителю штрафы подлежат полному списанию.

Также были существенно снижены финансовые нагрузки на субъекты малого предпринимательства, в том числе в рамках размеров обеспечения исполнения контрактов. Еще одно нововведение, позволившее снять нагрузку с подрядчиков-исполнителей по контрактам — это корреспонденция случаев предоставления обеспечения исполнения контракта с казначейским сопровождением. Внесены изменения, предусматривающие необходимость предоставления обеспечения только на тот размер контракта, который не попадает под казначейское сопровождение.

## ЧТО ГОД ГРЯДУЩИЙ НАМ ГОТОВИТ?

Как отметила директор Департамента бюджетной политики в сфере контрактной системы Минфина России **Татьяна Демидова**, в рамках уже принятых изменений ожидается вступление в силу ряда нововведений.

### До конца уходящего года ожидается внесение в Госдуму Оптимизационного пакета поправок.

Например, появляется закупка в электронных магазинах в объеме до 3 млн руб. с использованием операторов электронной площадки. А в перспективе ожидается разработка акта Правительства, регулирующего взаимобмен информации, размещенной в электронных магазинах у соответствующих операторов для формирования единой базы данных по предлагаемой продукции. Теперь закупку можно осуществить в течение 3 дней — один день нужен для размещения предложения и определения победителя, а два — на заключение госконтракта.

Одновременно с этим вступают в силу изменения, которые упрощают и делают более оперативным процесс закупки путем запроса котировок. Срок заключения контракта будет составлять 7 дней с момента размещения извещения. Начальная максимальная цена контракта здесь может достигать до 3 млн руб. с применением общего ограничительного объема 10%.

С начала 2021 г. станут применяться сложные акты по импортозамещению, для чего в уходящем году был внесен ряд комплексных изменений в рамках 44-ФЗ и подзаконных актов, предусматривающих создание механизма комплексного прослеживания страны производства товара, в том числе при объявлении закупки, подаче заявки, формировании протоколов и т.д. Создается Единый реестр Евразийской промышленности, который также будет применяться при госзакупках.

Конечно, самый сложный и большой законопроект, внесение в Госдуму которого ожидается до конца уходящего года — это Оптимизационный пакет. Он оставляет самые эффективные способы закупки — конкурс, аукцион и запрос котировок, сохраняя механизм заключения контракта с единственным

поставщиком. Также пресекается право обжалования и риски неисполнения контракта, не обладающих опытом исполнения госконтрактов, для чего устанавливается универсальная стоимостная квалификация.

Плюс ко всему с его принятием ожидается автоматизация всего процесса закупки, включая обмен документами, что позволит проводить полный мониторинг информации и ее анализ. Также будет утверждена типовая форма контракта со структурированными полями. Все это позволит сократить сроки заключения контракта и его расторжения.

Кроме того, до конца года ожидается принятие решений Конституционного Суда по включению в Реестр недобросовестных поставщиков.

Что же касается ФАС, то в планах ведомства совершенствовать 223-ФЗ по аналогии с 44-ФЗ. Конечно, они не должны стать одинаковыми. Но, например, направление жалоб через ЕИС — это разумное изменение, которое должно быть прописано и в 223-ФЗ. Это касается и требований к банкам, они могут отличаться от 44-ФЗ, но круг банков и форма гарантии должны быть четко прописаны в обоих законах. Аналогично и с универсальной предквалификацией, и Рейтингом добросовестных поставщиков.

Также необходимо ограничить перечень электронных площадок — с переходом на них возросло и количество электронного мошенничества.

Все эти меры влияют на качество товаров, но, как подытожил **Михаил Евраев**, приниматься они должны со здравым смыслом. ☹



Галина КРУПЕН



## ЭКОНОМИКА

# Книжная полка ФАС: поговорим об антимонопольном комплаенсе

ФАС России выпустила буклет «Антимонопольный комплаенс в субъектах РФ. Лучшие практики регионов»



Напомним, антимонопольный комплаенс (АК) — это система предупреждения рисков нарушения антимонопольного законодательства. Так, весной 2020 г. Президент РФ подписал Закон об антимонопольном комплаенсе.

ФАС России на постоянной основе проводит методическую и консультационную поддержку органов власти всех уровней по организации антимонопольного комплаенса. И уже 15 федеральных органов исполнительной власти, ответственных за реализацию «дорожной карты» по развитию конкуренции, приняли акты об антимонопольном комплаенсе. Причем Минстрой, Минфин и Минсвязь внедрили АК еще и в подведомственных организациях. Всего по состоянию на конец апреля 2020 г., акты об АК приняты в 34 федеральных органах исполнительной власти.

В результате внедрения антимонопольного комплаенса в 2019 г. в 1,3 раза снизилось количество нарушений антимонопольного законодательства со стороны органов власти

всех уровней по сравнению с 2017 г. А цель — снизить в 2 раза к концу 2020 г.

Несмотря на то, что органам местного самоуправления не поступало отдельного поручения о необходимости внедрения АК, в 26 субъектах все органы местного самоуправления уже приняли акты о внедрении системы комплаенса, а в отдельных субъектах муниципалитеты только приступили к этому процессу.

## РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ

Так, в Краснодарском крае разработана форма правового акта об АК для органов исполнительной власти, в том числе методики по оценке реализации государственной политики по содействию развитию конкуренции, одна из которых — «Предупреждение рисков нарушения антимонопольного законодательства (АК)».

Была разработана и утверждена нормативно-правовая база, которая внедрена во все 30 органов исполнительной власти. Был проведен анализ возможных рисков, разработан алгоритм их устранения. Следующим шагом стало внедрение АК в муниципалитетах.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ВНЕДРЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМПЛАЕНСА В 2019 Г. В 1,3 РАЗА СНИЗИЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО НАРУШЕНИЙ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО СРАВНЕНИЮ С 2017 Г.

В Белгородской области разработана система мониторинга соблюдения АК по чек-листам отдельно по органам исполнительной власти области по 20 показателям и по администрациям муниципальных районов и городских округов по 26 показателям.

В результате уровень выполнения этих показателей включен в методику формирования рейтинга администраций муниципальных районов и городских округов области в части их деятельности по содействию развитию конкуренции.

В Удмуртской Республике Министерство экономики региона разработало карту комплаенс-рисков не только по общим направлениям деятельности, но и в разрезе реализуемых региональных проектов в рамках национальных проектов.

Карта рисков содержит наименование нацпроекта, регионального проекта, решаемую задачу, описание комплаенс-риска, причины и условия его возникновения и описания возможных последствий. Каждому риску присвоен определенный балл, определяющий вероятность возникновения риска, степень его воздействия и управляемость.

В Воронежской области разработаны методические рекомендации по формированию цифровой базы системы АК региона и использованию ее при обучении организации работы комплаенс-контролеров.

Цифровая база представляет собой информационный массив конкретных нарушений антимонопольного законодательства органами власти, которым присваиваются соответствующие коды. База формируется на основе данных, приведенных в «Черных книгах» и на сайтах центрального аппарата ФАС России и ее территориальных органов, в материалах СМИ и других источников.



### В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ АК ВНЕДРЕН НА 100% В РАБОТЕ ВСЕХ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ.

В Республике Бурятия в 2019 г. сотрудники министерств и ведомств прошли обучающий курс «Внедрение АК органами государственной власти и местного самоуправления» на базе учебного центра ФАС в г. Казань.

Органы власти субъекта проводят анализ выявленных нарушений антимонопольного законодательства за предыдущие 3 года и осуществляют мониторинг практики его применения структурными подразделениями.

В Московской области АК внедрен на 100% в работе всех органов исполнительной власти. Органам местного самоуправления муниципальных образований области также рекомендовано внедрить в своей деятельности систему предупреждения антимонопольных нарушений. Разработаны рекомендации по внесению изменений в госпрограммы региона дополнений, направленных на соответствие

госпрограмм принципам конкуренции — положения включены во все 19 госпрограмм области.

В результате в рейтинге регионов по реализации Стандарта развития конкуренции Московская область входит в тройку регионов-лидеров. Благодаря переводу работы по закупкам в электронный вид экономия на торгах за 9 мес. 2019 г. составила 16,4 млрд руб., в 2018 г. — 17,6 млрд руб.

Электронный формат обеспечивает прозрачность и равные условия, происходит упрощение процедуры, уменьшение бумажного документооборота.

В Республике Хакасия администрацией г. Черногорска принято Постановление, которое обеспечивает внедрение АК не только в администрации Черногорска, но и в подчиненных ей органах местного самоуправления. Также эта мера касается деятельности муниципальных унитарных предприятий, предприятий и хозяйствующих субъектов, доля участия муниципального образования город Черногорск в которых составляет 50%.

В результате система АК распространена на большее количество органов власти, а этот институт внедрен в работу унитарных предприятий.

Сейчас ФАС России начала подготовку второго буклета по этой теме и приглашает представителей региональных органов принять участие в работе над ним, прислав примеры своих практик по адресу [press@fas.gov.ru](mailto:press@fas.gov.ru) с пометкой «Буклет по антимонопольному комплаенсу».



Эвелина ЛАРСОН

## ЭКОНОМИКА

# Объем «незавершенки» усилиями органов власти стремится к разрастанию

*Количество объектов незавершенного строительства постоянно увеличивается*

Счетная палата подготовила отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия по сокращению незавершенного строительства.



В результате отчета «Мониторинг мер, принимаемых органами исполнительной власти РФ, направленных на сокращение объемов и количества объектов незавершенного строительства, а также хода исполнения соответствующих поручений Президента РФ и Правительства РФ за 2019 г. и истекший период 2020 г.» (с учетом информации контрольно-счетных органов субъектов РФ) стало ясно, что реализуемые на федеральном и региональном уровнях меры не привели к существенным изменениям в сфере незавершенного строительства.

Так, по итогам 2019 г. общий объем вложений в объекты незавершенного строительства (ОНС) по главным распорядителям средств федерального бюджета и субъектам РФ составил почти 3,9 трлн руб., что на 165,2 млрд руб. или на 4,1% меньше, чем в 2018 г. Остаточная стоимость завершения строительства составляет 900,2 млрд руб.

**ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ОНС СОСТАВИЛО 63,9 ТЫС. ОБЪЕКТОВ, ЧТО НА 1,4 ТЫС. БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2018 Г. ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМ ВЛОЖЕНИЙ В НИХ УМЕНЬШИЛСЯ.**

Общее количество ОНС составило 63,9 тыс. объектов — и это на 1,4 тыс. объектов или на 2,2% больше, чем в 2018 г.

При этом объем вложений в «брошенные объекты», строительство которых приостановлено или законсервировано, составил 248,3 млрд руб., что на 11,6 млрд руб. или на 4,4%, меньше, чем по итогам 2018 г.

Объем вложений в «долгострой» — строящиеся более 5 лет дома составил 875,6 млрд руб., что на 261,9 млрд руб. или на 23%, меньше, чем по итогам 2018 г.

Причем, как показал анализ, по итогам 2019 г. количество «проблемных объектов» увеличилось. Так, «долгостроя» стало больше на 47 объектов, общее количество достигло 3,4 тыс. объектов. Число «брошенных объектов» выросло на 6 ед. и составило 4,3 тыс. объектов.

## ТАЙНОЕ СТАНОВИТСЯ ЯВНЫМ

По информации Росреестра, на 1 января 2020 г. в ЕГРН в целом по стране было учтено 500 402 объекта незавершенного строительства всех форм собственности.

### ТОП-20 регионов по объемам вложений в объекты долгостроя



### ТОП-20 регионов по числу объектов долгостроя (строительство идет более 5 лет)



При этом в 2019 г. в незавершенном строительстве числилось 77 826 зданий и сооружений, из них 9416 законсервировано. В рамках ФАИП в 2019 г. осуществлены вложения в 1308 ОНС на общую сумму 312 млрд руб. Причем эти данные неполны, поскольку по итогам 2019 г. в Росстат не предоставили свои показатели Росрыболовство, Минсельхоз России, Росжелдор, ФАС, МЧС и Минавкasz.

Кроме того, по информации Минстроя России, ведомство не имеет ОНС, а значит, отсутствует необходимость по формированию и утверждению плана и представления в Минэкономразвития России отчета о его выполнении. Однако, по данным отчетности на 1 января 2020 г., у Минстроя числятся на учете 6 ОНС с

объемом вложений 263,7 млн руб., строительство которых приостановлено либо законсервировано. Общее количество ОНС Минстроя составило 16 объектов с объемом вложений 7876,9 млн руб.

У МЧС России по состоянию на 1 января 2020 г. общее количество ОНС составило 249 объектов с объемом вложений 21 630,8 млн руб. По 88 объектам, строительство которых приостановлено и (или) законсервировано, с общим объемом вложений 10 891,8 млн руб. на реализацию целевых функций требуется 8784,7 млн руб. В отношении трех объектов, строительство которых продолжается более 5 лет, с объемом вложений 2810,8 млн руб. на реализацию целевых функций требуется 925,6 млн руб.

**Только 19 СУБЪЕКТОВ ПРОВЕЛИ НОРМАТИВНУЮ РАБОТУ ПО СНИЖЕНИЮ ОБЪЕМА И КОЛИЧЕСТВА ОНС, А 28 НЕ РЕАЛИЗОВАЛИ НИ ОДНОЙ ИЗ МЕР.**

Утвержденные в срок до 1 апреля 2017 г. планы по снижению объемов и количества ОНС, в том числе путем их вовлечения в инвестиционный процесс, вместе с Минстроем отсутствуют также у Минэнерго России и Росприроднадзора.

### РЕГИОНАЛЬНАЯ СТАТИСТИКА

По состоянию на 1 января 2020 г., к примеру, в Белгородской области общее количество ОНС составило 720 объектов с объемом вложений 12,8 млрд руб., при этом общий объем финансового обеспечения реализации целевых функций, определенных в отношении ОНС, составил 3,1 млрд руб. или 24,4% больше уже осуществленных вложений в ОНС.

В Брянской области 412 объектов ОНС с объемом вложений 5,7 млрд руб., общий объем финансового обеспечения реализации целевых функций – 12,2 млрд руб., что в 2,1 раза больше.

В Липецкой области 605 объектов ОНС с объемом вложений 9,1 млрд руб., общий объем финансового обеспечения реализации целевых функций – 27,5 млрд руб., что в 3 раза больше.

Таким образом, на региональном уровне объем необходимого финансового обеспечения реализации целевых функций может многократно превышать объем вложений, осуществленных в ОНС.

Причем только 19 субъектов утвердили планы снижения объема и количества ОНС, положения по их учету и определили ответственный орган исполнительной власти по учету ОНС. А 28 субъектов не реализовали ни одной из перечисленных мер.

Проведение детальной инвентаризации ОНС и определение целевой функции объектов для дальнейшего принятия решения по их

использованию не завершено в Республике Дагестан, Кабардино-Балкарской Республике, Республике Северная Осетия — Алания и Ставропольском крае.

Субъектами СКФО не завершена работа по исполнению целевых функций ОНС, Республикой Ингушетия не разработана «дорожная карта» по снижению объемов и количества ОНС.

Интересно, что по состоянию на 1 января 2020 г. количество ОНС в СКФО увеличилось на 163 объекта или на 4,7% по сравнению с предыдущим годом и составило 3630 объектов, объем вложений в них увеличился на 1,8 млрд руб. или на 1,3% по сравнению с предыдущим годом и составил 134,6 млрд руб.

Тематические мероприятия по вопросам снижения объема и количества ОНС в исследуемом периоде проводились лишь в 44 из 85 субъектов. В рамках мероприятий по проверке исполнения регионального бюджета в 2019 г. и в истекшем периоде 2020 г. вопросы по незавершенному строительству рассматривались в 37 субъектах.

### И ЧТО В ИТОГЕ?

Исходя из всего сказанного, можно смело сделать вывод, что спустя год после предыдущей проверки ситуация в сфере ОНС кардинально не изменилась: количество «брошенных объектов» и «долгостроя» не сокращается, впрочем, и предупредить появление новых проблемных объектов не удастся.

Предложения Счетной палаты, направленные на снижение объема и количества ОНС, несмотря на наличие соответствующих поручений Правительства, не реализованы, федеральные органы исполнительной власти к ним не приступали. А находящийся в разработке с конца 2019 г. План мероприятий по снижению объемов и количества ОНС до настоящего времени не утвержден.

### ТОП-20 регионов по объемам вложений в брошенные объекты строительства



### ТОП-20 регионов по числу брошенных объектов



**В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ДО СИХ ПОР НЕ ЗАКРЕПЛЕНО ПОНЯТИЕ «НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО».**

Существенно тормозит решение задач ОНС несовершенно регулирование в этой сфере, которое не обеспечивает необходимые условия и действенные инструменты для эффективного сокращения их объема и количества. Причем ни в Градостроительном кодексе РФ, ни в иных нормативных правовых актах до сих пор не закреплено само понятие «незавершенное строительство».

Другая проблема — отсутствие ответственного федерального органа исполнительной власти, который будет организовывать и координировать работу, направленную на снижение объема и количества ОНС.

Также нет эффективной системы учета и контроля за вовлечением ОНС в

хозяйственный оборот. Это создает условия, при которых федеральные и региональные органы исполнительной власти принимают решения о строительстве новых объектов без оценки возможности завершения аналогичных недостроенных объектов.

В частности, существующий порядок формирования ФАИП на очередной финансовый год допускает включение новых объектов капитального строительства при наличии ОНС, не обеспеченных финансированием в очередном финансовом году, но ранее финансируемых в рамках ФАИП.

А из-за возможности внесения неограниченного количества изменений в акты Правительства РФ об осуществлении капитальных

### ТОП-20 регионов по числу объектов незавершенного строительства\*



\* С учетом строительства, протекающего в плановом порядке

### ТОП-20 регионов по объемам вложений в объекты незавершенного строительства\*



\* С учетом строительства, протекающего в плановом порядке

### Спустя год после предыдущей проверки ситуация в сфере ОНС кардинально не изменилась.

вложений в части изменения сроков ввода объектов в эксплуатацию, а также отсутствия в законодательстве норм, ограничивающих многократное изменение сроков ввода объектов в эксплуатацию, появляются риски систематического переноса сроков ввода объектов ФАИП в эксплуатацию.

Кроме того, бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства нередко осуществляются без использования механизма ФАИП, что ведет к увеличению рисков роста количества «брошенных» ОНС и удорожания строительства.

Не определены критерии принятия решения о способе вовлечения в хозяйственный оборот ОНС — завершение строительства, консервация,

списание и снос, иные способы, а также порядок принятия такого решения.

Не создан единый информационный ресурс, который содержал бы полную и достоверную информацию об объеме и количестве ОНС, в том числе о сроках реализации инвестиционных проектов и мерах, осуществляемых органами исполнительной власти по вовлечению ОНС в хозяйственный оборот.

А существующие информационные системы таких федеральных органов исполнительной власти, как Росстат, Росреестр и Росимущество, и создаваемые для реализации отдельных задач в части незавершенного строительства, как у Минэкономразвития России и Минстроя России, ориентированы

на потребности и сферу полномочий самих этих ведомств и их интеграция не предполагается.

В реестре федерального имущества учету подлежат объекты, признанные ОНС и прошедшие регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости. Однако до момента регистрации в ЕГРН такие объекты считаются капитальными вложениями и не подлежат учету в реестре федерального имущества.

Кроме того, Минэкономразвития России подготовило проект постановления Правительства РФ «О Правилах принятия решений о списании государственных капитальных вложений, финансовое обеспечение которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета, в объекты капитального строительства государственной собственности РФ», однако до настоящего времени оно не утверждено.

Из-за неустранимых недостатков и нерешенных проблем при составлении и представлении отчетности в части сведений о вложениях в объекты недвижимого имущества Минфин России считает представление сведений об ОНС в составе бухгалтерской (финансовой) отчетности нецелесообразным и предлагает исключить из состава бюджетной отчетности соответствующие формы.

Приказом Росимущества от 19 июня 2019 г. № 178 создана комиссия по вовлечению в хозяйственный оборот ОНС, находящихся в федеральной собственности. Однако в 2019 г. эта комиссия не собиралась и решения по дальнейшему использованию ОНС не принимались.



Иоланта ВОЛЬФ

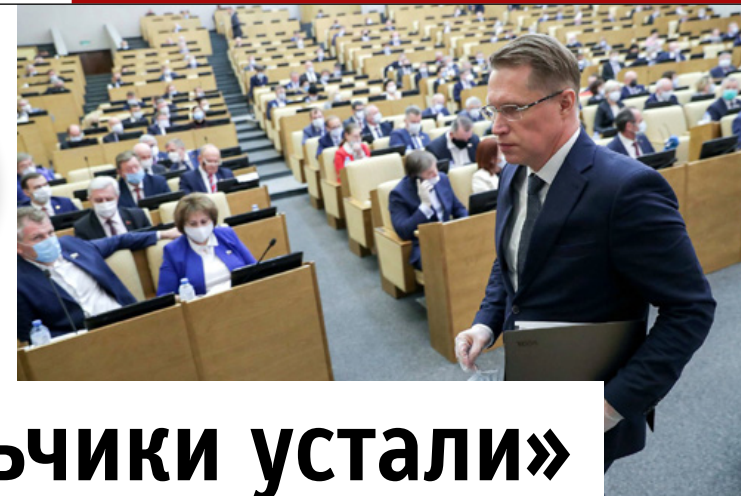


# OTIS

ФЛАГМАН ИННОВАЦИЙ  
БОЛЕЕ 125 ЛЕТ В РОССИИ

**GeN2 & Ambiance design**  
производства Санкт-Петербург

ВЛАСТЬ



# ГосДума-2020: «Мы писали, мы писали, наши пальчики устали»

Вот и подходит к концу тяжелый 2020 год, а вместе с ним заканчивает работу осенняя сессия Государственной Думы РФ. Рассмотрим результаты, касающиеся строительной отрасли.

## КОМИТЕТ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

**З**аконопроект № 970002-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав ДФО, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (в части установления возможности предоставления земельного участка гражданину в собственность досрочно) 08.12.2020 г. подписан Президентом РФ — 413-ФЗ.

Расширен перечень случаев досрочного предоставления земельных участков в собственность гражданам и установлено, что участок может быть предоставлен в собственность гражданину в любое время до истечения пятилетнего срока действия договора

безвозмездного пользования участком в случае, если этим гражданином заключен кредитный договор с российской кредитной организацией, предусматривающий предоставление целевых кредитных средств на строительство на таком участке объекта ИЖС, а также передачу испрашиваемого земельного участка в залог кредитной организации после государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок.

**З**аконопроект № 983620-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в части урегулирования отношений участников долевого строительства и застройщиков)» находится на рассмотрении в 1 чтении.

В последние годы резко возросло количество судебных исков к застройщикам с претензиями о несоблюдении ими стандартов качества строительства или сроков передачи квартир участникам долевого строительства. Законопроект направлен на обеспечение баланса интересов участника долевого строительства и застройщика и обеспечит нормативные рамки взаимодействия сторон при возникновении спорных вопросов.

В качестве первоочередного требования, которое может предъявить участник долевого строительства, установить требование о безвозмездном устранении недостатков. У граждан сохраняется право предъявления иных требований, а также право на обращение в суд, но в случае, если застройщик не воспользовался предоставленной ему возможностью устранить недостатки собственными силами добровольно.

Предлагается установить неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатка (дефекта) или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участник долевого строительства — гражданин, приобретающий жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с извлечением дохода и осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Исключается из периода просрочки передачи объекта долевого строительства, необходимого для целей исчисления соответствующей неустойки, случаи такой просрочки, вызванные требованиями участника долевого строительства в отношении качества объекта.





**З**аконопроект № 1023318-7 «О внесении изменений в ст. 57 Земельного кодекса РФ (в части уточнения случаев возмещения правообладателям земельных участков убытков, возникающих в связи с правовым регулированием использования земли)» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Предлагается внесение изменений в части уточнения случаев, в связи с которыми возникающие ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков подлежат возмещению.

Эти изменения позволят устранить неопределенность в правоприменительной практике и установить варианты возмещения в полном объеме.

## КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**З**аконопроект № 899967-7 «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (в целях упрощения процедуры подготовки, согласования и утверждения проектов документов территориального планирования муниципальных образований)» 31.07.2020 г. подписан Президентом РФ — 264-ФЗ.

В ГрК РФ вместо понятия «стратегии (программы) развития отраслей экономики» вводится понятие «отраслевые документы стратегического планирования», а вместо «программ социально-экономического развития субъектов, планов» и «программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований» соответственно «стратегии социально-экономического развития субъектов РФ» и «стратегии социально-экономического развития муниципальных образований».

Предлагается новая редакция ст. 30 и 38 172-ФЗ о том, что документы территориального планирования РФ и субъектов РФ разрабатываются на основании требований 172-ФЗ и ГрК РФ.

**З**аконопроект № 1055441-7 «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» направлен на рассмотрение в 3 чтении.

Предусмотрено создание единого заказчика в сфере строительства объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых осуществляется за счет средств федерального бюджета путем реорганизации в форме слияния и (или) преобразования определенных Правительством РФ федеральных казенных учреждений, выполняющих функции государственного заказчика.

Цель его создания — выполнение им функций государственного заказчика и застройщика при обеспечении строительства объектов капитального строительства, которые находятся (будут находиться) в государственной собственности РФ, включенных в программу деятельности Единого заказчика.

Виды (категории) объектов будут определяться Правительством РФ и должны быть предусмотрены решениями об осуществлении капитальных вложений в объекты, принимаемыми в соответствии с законодательством РФ.

Описаны функции и полномочия Единого заказчика.

**З**аконопроект № 1060282-7 «О внесении изменения в ч. 4-1 ст. 63 ГрК РФ» внесен на рассмотрение.

Предлагается предусмотреть, что правила землепользования и застройки субъектов — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя утверждаются нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти субъектов — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законами этих субъектов не установлено, что они утверждаются законодательными (представительными) органами государственной власти соответствующих субъектов.

**З**аконопроект № 909970-7 «О внесении изменений в ГрК РФ» (об установлении права кредитной организации отказать в осуществлении перевода со специальных банковских счетов денежных средств компенсационных фондов саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства)» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Сегодня на законодательном уровне остается неурегулированным вопрос о контроле кредитной



организации за соответствием назначения и размера платежа, указанного в распоряжении о перечислении средств компенсационного фонда, содержанию документов, представленных СРО в качестве основания для составления распоряжения, и установленным требованиям к направлению расходования таких средств.

Нет и правового механизма отказа кредитной организации в выполнении распоряжения СРО о перечислении средств компенсационного фонда в случае непредставления соответствующих документов.

Законопроект восполняет существующий правовой пробел и усиливает банковский контроль за использованием средств компенсационного фонда.

Также предлагается сократить срок, предусмотренный для уведомления органом надзора за СРО кредитных организаций, в которых открыт специальный счет в целях формирования компенсационного фонда, об исключении сведений о СРО из реестра СРО.

**Законопроект № 1026242-7 «О внесении изменений в ГрК РФ и ст. 36 и 60 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» в части сокращения сроков прохождения процедур в сферах строительства»** решено принять в 1 чтении с предоставлением поправок и предложений до 17.12.2020 г.

Предлагается сокращение сроков внесения изменений в правила землепользования и застройки, а также сокращение сроков подготовки документации по планировке территории. Максимально допустимое сокращение их сроков составит 50 рабочих дней.

Предусмотрены изменения, направленные на обеспечение проведения процедур, связанных со строительством, в электронном виде.

Появляется возможность Правительства РФ по результатам анализа процедур, предусмотренных нормативными правовыми актами и включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, определить соответствующие процедуры, которые подлежат осуществлению исключительно в электронной форме с установлением порядка их осуществления.



**Законопроект № 1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья)** решено принять в 1 чтении с предоставлением поправок и предложений до 16.12.2020 г.

Предусматривается единый механизм комплексного развития территорий с разными основаниями принятия решений для аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции по адресным программам и для промышленных территорий.

Земельные участки, занятые аварийным или иным жильем, подлежащим сносу, реконструкции, промышленной зоной, должны занимать не менее 50% территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии. При этом в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома.

Разграничиваются полномочия по принятию решений о комплексном развитии территории.

Регулируются существенные условия договора о комплексном развитии территории, основные права, обязанности его сторон, а также их ответственность.

Появляется возможность утверждения адресных программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов, на основании которых может быть принято решение о комплексном развитии соответствующей территории. Субъекты наделяются широкими полномочиями.

Предусматривается возможность переселения жителей многоквартирных домов, включенных в программу, с использованием механизма обязательного заключения договоров о переходе прав на жилые помещения по решению суда. Для нежилых объектов прекращаются и переходят права на такие объекты по процедуре изъятия для государственных и муниципальных нужд.

Определяется правовой статус ранее заключенных договоров о развитии застроенных территорий, договоров комплексного освоения территории и договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Указанные договоры сохраняют свое действие в соответствии с условиями этих договоров. Их изменение и расторжение осуществляется в порядке, действовавшем на день их заключения.

**Законопроект № 1028355-7 «О внесении изменений в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ» (о расширении перечня объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется разрешение на строительство)** внесен на рассмотрение.

Вносятся изменения в части исключения необходимости оформления разрешения на строительство при строительстве, реконструкции газопроводов, предназначенных только для транспортировки природного газа давлением до 1,2 МПа включительно, создаваемых в целях подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения, по ряду причин.

**Законопроект № 1025622-7 «О внесении изменения в ст. 49 ГрК РФ» (об уточнении видов объектов, не подлежащих экспертизе)** внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Устанавливается возможность для застройщика формировать единый земельный участок для строительства на нем жилых домов блокированной застройки (в

дополнение к существующему положению о том, что под каждым жилым домом блокированной застройки должен быть сформирован отдельный земельный участок).

В п.2 ч.2 ст.49 ГрК заменяется в словосочетании «расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования» союз «и» на союз «и (или)».

**Законопроект № 993592-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (о порядке уточнения в документах территориального планирования)»** внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Предлагается ст. 34 218-ФЗ дополнить положениями, что наличие пересечения границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта (занятого линейным объектом) или земельных участков, имеющих согласно сведениям ЕГРН пересечения между собой, не может быть препятствием для установления населенных пунктов, территориальных зон и внесения сведений о них в ЕГРН.

Устранение таких пересечений осуществляется органом регистрации прав при государственном кадастровом учете.

Для уточнения границ земельного участка, занятого линейным объектом, пересекающих границы населенного пункта, муниципального образования и границы между субъектами предлагается осуществлять раздел такого земельного участка без подготовки межевого плана и кадастрового учета исходного земельного участка в связи с уточнением местоположения границ такого земельного участка.

Предлагается вносить изменения, если более 50% площади земельного участка, с границами которых пересекаются границы населенных пунктов, территориальных зон, находится в границах или за границами населенных пунктов, территориальных зон, с одновременным изменением границ населенных пунктов, территориальных зон, в том числе, если населенные пункты или территориальные зоны имеют общие части границ.

Уточняются требования к межевому плану.

**Законопроект № 965887-7 «О внесении изменения в статью 1 ГрК РФ» (об уточнении понятия объекта индивидуального жилищного строительства)»** внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Сегодня складывается неоднозначная правоприменительная практика, связанная с определением количества надземных этажей в объектах ИЖС, имеющих цокольный этаж.

Предлагается уточнить определение объекта ИЖС, указав, что надземный этаж — это этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

## КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ

**Законопроект № 1022121-7 «О внесении изменений в ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в части обеспечения ускоренной реализации субъектами РФ региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда)»** прошел 3 чтение, 09.12.2020 г. решено принять и направить в Совет Федерации.

Предусмотрен ряд изменений, обеспечивающих дополнительные возможности ускоренного финансирования программ переселения.

Функции Фонда дополняются функцией по привлечению кредитных и иных заемных средств в целях предоставления субъектам финансовой поддержки на ускоренную реализацию программ переселения.

Предусматривается возможность предоставления Фондом за счет временно свободных средств финансовой поддержки, а также привлеченных Фондом кредитных и иных заемных средств сверх установленного для субъекта лимита средств на текущий год, но в пределах увеличения лимита средств на переселение в предстоящие годы до 2024 г. включительно, который рассчитан для этого субъекта в соответствии с нормативным правовым актом Правительства РФ. Определяются особенности предоставления такой финансовой поддержки.



Правительство РФ устанавливает порядок определения минимального размера этапа программы, и эти требования распространяются не только на этап текущего года, но и в том числе на этапы будущих лет, а также уточняется понятие «этап региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда».

Снимаются ограничения на использование субъектами и муниципальными образованиями средств бюджетов субъекта и местного бюджета, полученных за счет иных источников.

Предусмотрена возможность предоставления земельных участков, на которых ранее размещались многоквартирные дома, расселенные из аварийного жилищного фонда, под индивидуальное строительство, в собственность бесплатно некоторым категориям граждан в населенных пунктах, численность которых не превышает 30 тыс. человек.

Ограничены цели использования земельных участков под расселенными многоквартирными домами.

Вносится ряд изменений о штрафных санкциях, о праве субъектов не возвращать в Фонд средства финансовой поддержки, предоставленные им на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Также исключаются некоторые положения. ☹



Галина КРУПЕН

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

# Москвичам нужны не столько дороги, сколько больницы и поликлиники



25 ноября в МИА «Россия сегодня» состоялась онлайн-конференция на тему: «Строительная отрасль в условиях пандемии: риски и новые возможности», посвященная строительной отрасли Москвы. Причем мероприятие, направленное на обсуждение жизни горожан в новых реалиях, получилось международным — на прямую связь вышли представители компаний из Франции и Италии.

Несмотря на сложившуюся эпидемиологическую обстановку, строительство остается драйвером развития городской экономики. И, как заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства **Андрей Бочкарев**, распространение коронавирусной инфекции и связанные с ней ограничительные меры не скажутся на итоговых годовых показателях ввода недвижимости в столице.

Да, на некоторое время часть строек Москвы была вынужденно приостановлена, но уже летом они вернулись на докризисный уровень. Так, с начала 2020 г. введено около

8 млн кв. м недвижимости, в том числе более 3,5 млн кв. м жилья, что фактически закрыло плановые годовые показатели. Конечно, кризис совсем бесследно не пройдет. Но серьезных последствий не ожидается, т. к. вовремя принятые меры позволят удержать отрасль на плановом уровне.

Интересно, что Москва не только не снизила темпы строительства современных объектов, но и совершила грандиозный прорыв — в рекордно короткий срок возвела инфекционный госпиталь в Вороновском.

**За 3 года  
Москва построит  
64 медицинских  
объекта.**

Этот объект уникален по масштабам — тысячи людей за 34 дня на 43 га территорий в чистом поле возвели госпиталь площадью 80 тыс. кв. м капитальных строений. Есть и общежитие на 1300 мест для медиков. С нуля были протянуты инженерные коммуникации и подъездные дороги. А высокотехнологичное оборудование, которое самолетами поставляли из-за рубежа, составило 25 тыс. ед. Всего в проекте были задействованы более десятка заводов по производству стройматериалов, а также 350 различных организаций и компаний. Работа шла в 3 смены, а фактически годовая программа производства была выполнена за 16 дней.

Срок службы объекта на 800 коек рассчитан на 50 лет. Причем было решено строить именно не временный комплекс, а постоянный. Все 800 мест оснащены современным оборудованием и обеспечены кислородом. Кроме того, были организованы родблок и помещения для детей. А для его работы в кратчайшие сроки обучены 1300 медицинских сотрудников.

Андрей Бочкарев сравнил построенный объект с инфекционной больницей в Коммунарке. Но она была возведена в стандартных условиях за 3 года. А в мире подобные объекты



в таких экстренных условиях еще никто не строил. Именно поэтому передовые методы строительства и управления рабочим процессом, применяемые при возведении инфекционной больницы в Вороновском, планируется внедрять на других стройках города.

## АКЦЕНТ НА ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

По словам Андрея Бочкарева, ситуация в строительной сфере Москвы находится под контролем — ни один инфраструктурный проект, кардинально влияющий на жизнь города и горожан, не был отменен. А в начале ноября подписана новая Адресная инвестиционная программа Москвы, в которой бюджетом подкреплены направления работы на 2021–2023 гг.

Акцент будет сделан на здравоохранение — за 3 года город построит 64 медицинских объекта. Это будут как районные поликлиники, так и крупные специализированные или узкопрофильные медицинские центры.

И такая позиция очень актуальна. Как отметил генеральный директор ВЦИОМ **Валерий Федоров**, респонденты в ходе ноябрьских опросов заявили о необходимости строительства больниц и поликлиник для комфортного проживания в городах. При этом Москва находится в лидерах среди других регионов и даже стран.

Текущий год стал сложным для горожан, которые находятся в состоянии страха и непонимания, что происходит. Следствие этого — повышенный запрос на строительство новых медобъектов. Если год назад только 41% жителей считали эту задачу первоочередной, то сегодня этот показатель составляет 54%.

Всего же за 10 лет в столице построено 94 объекта, а только с начала нынешнего года введено 9 медицинских зданий. И в настоящее время реализуются крупнейшие медицинские проекты, такие как медицинский кластер в Сколково, клиническая больница с роддомом вблизи Коммунарки, медкомплексы различного

назначения на территориях Больницы святого Владимира, Центра имени Логинава, ИКБ № 1 на Волоколамском шоссе.

К слову, генеральный директор Фонда международного медицинского кластера **Ильдар Хайруллин** заметил, что сегодня при строительстве медицинских сооружений наблюдается тренд на «исцеляющую архитектуру». Так, от тяжеловесных, монументальных зданий со строгой технологичностью идет переход к пространствам, создающим легкую, светлую и здоровую атмосферу — комфортную для пациента среду. На это работают освещение, энергосберегающие технологии, материалы и натуральная зелень. По новому веянию помещение меньше всего должно напоминать больницу и положительно влиять на исцеление.

Кроме того, в составе медицинского кластера может появиться многофункциональный медицинский центр, проект которого разрабатывают голландские архитекторы. Здание аккумулирует в себе все новейшие архитектурные

НАЧИНАЯ С АВГУСТА  
СПРОС НА КВАРТИРЫ  
В МОСКВЕ РАСТЕТ,  
СОПРОВОЖДАЯСЬ  
ПОВЫШЕНИЕМ ЦЕН.



тренды современного медицинского строительства и архитектуры. А идея заключается в том, что на его территории разместятся небольшие иностранные клиники, использующие общие медицинские сервисы. Внутренние помещения смогут легко адаптироваться под разные медицинские направления, среда на этих площадях будет подвижной, и новые участники развернут здесь свои технологии.

## НЕ ХЛЕБОМ ЕДИНЫМ

Конечно, задач для стройкомплекса много, и следующими трендами в отрасли станет освоение заброшенных промышленных зон, развитие транспортного каркаса и совершенствование инженерных сетей в Москве.

В частности, территории бывших промзон — заводов и фабрик в столице обладают большим потенциалом для градостроительного развития, это резерв для формирования полноценной и удобной городской среды. Реорганизация этих зон позволяет создавать жилые кварталы нового качества со всей необходимой социальной

Лишь 40% респондентов нуждаются в развитии дорог и транспортных развязок.

и коммерческой инфраструктурой. Причем это должно быть именно комплексное развитие территорий — с созданием центров занятости и рабочих мест в шаговой доступности от жилья.

Так, с начала 2020 г. на территории реорганизуемых промзон построено и сдано в эксплуатацию 85 объектов общей площадью более 3,15 млн кв. м. И в ближайшие годы этому направлению будет уделяться очень большое внимание.

По словам заммэра, в прошлом десятилетии в городе ставился акцент на улучшении транспортной инфраструктуры, было развернуто беспрецедентное строительство данных объектов. Так, одних только линий метрополитена за 10 лет построено 116 км и 56 станций, что составляет 30% от объема, построенного за всю историю московского метро. За 80 лет — 305 км путей и 178 станций.

И в ближайшие 5-7 лет строительство транспортной инфраструктуры останется одним из приоритетов, в дальнейшем уступив место повышению качества функционирования

капитальных объектов, развитию инженерной инфраструктуры, обеспечению строительства объектов снабжающими ресурсами, повышению эффективности новостроек.

Но вот запросы у москвичей сегодня другие. После медицинских объектов они нуждаются в строительстве детских садов — 48%, детских поликлиник — 46%, школ — 43% и спортивных центров — 41,5%. И только после всего этого они указывают на развитие дорог и транспортных развязок — 40%.

На последних строчках рейтинга находятся культурные центры — 13% и торговые центры — 7,5%.

При этом, говоря о том, как улучшить транспортную ситуацию, почти половина опрошенных сошлись на том, что необходимо создавать рабочие места за пределами Москвы — 49%. На втором месте строительство дорог и развязок — 39%. Далее — строительство новых станций метро и второго кольца — 34%.

Интересно, что 51% опрошенных используют общественный транспорт и лишь 20%



москвичей не сдаются и несмотря ни на что ездят на личном транспорте. А 95% первой группы пользуются именно метро.

## ВЗГЛЯД «ИЗ-ЗА БУГРА»

Лестный отзыв о транспортной сфере Москвы оставил старший партнер итальянской компании MIC (Mobility in Chain) **Федерико Паролотото**, поразившийся тем, насколько технично и профессионально эта проблема решена в Москве с отличным примером работы пересадочных узлов.

Пандемия обнажила сразу несколько проблем, при этом дав возможность решить крупные вопросы. И главный из них — это транзитное движение между городами и внутри городов. По его мнению, столица России нуждается в развитии системы микромобильности — инфраструктуры для пешеходов, велосипедистов и мопедистов.

Так, в Милане при строительстве зданий с девелоперов берется налог, часть которого идет на развитие этой системы. Она не очень дорогая, но дает большие преимущества, одно из которых — повышение здоровья нации, ведь если человек идет пешком, или выбирает велосипед вместо машины, это позитивно отражается на его здоровье.

В свою очередь генеральный директор французской компании JM Wilmotte & Associés **Борина Андриэ** отметила, что кризис и пандемия заставили многих задуматься — а не лучше ли вообще переехать в деревню? И самое трудное в этих условиях сегодня — перестроить офисные пространства. Раньше была мода на опенспейсы, где все сидят в одном большом помещении, но теперь стало очевидно, что такой подход неприемлем, необходимо предотвратить распространение вирусов, создав между людьми буфер.



А чтобы людям было комфортно находиться дома, необходимо 5% от общей площади жилых домов отдавать под общественные пространства, например, входные группы. Так, к примеру, в Европе есть закон, по которому 1% от площади отдается под искусство.

Кроме того, чтобы жить в городе в условиях пандемии, требуется сокращать время следования от дома до работы и увеличивать число зеленых насаждений рядом с домами — количество строений и зеленых зон должно быть пополам. А сама жилая площадь должна быть увеличена до 25 кв. м на человека.

Сегодня во Франции наметилась тенденция возвращаться в маленькие города, где есть небольшие уютные магазины, спокойные улочки, малоэтажные дома и обширные зеленые зоны. Если сделать город «домашним», то и люди станут уважительно относиться к нему.

## ПО ДРУГУЮ СТОРОНУ БАРРИКАД

А что же о текущей ситуации думают строители? Сегодня представители строительной отрасли отмечают дефицит инвестиций — 83%, высокие процентные ставки по кредитам — 76%

и бесконечное изменение законодательства — 70%. Естественно, в связи с этим 58% отметили снижение заказов.

При этом застройщики Московского региона в октябре продали 599,3 тыс. кв. м недвижимости, что на 68% больше по сравнению с тем же месяцем прошлого года. В целом за 10 месяцев 2020 г. в Москве продано 3,45 млн кв. м недвижимости, что на 1,5% больше показателя аналогичного периода 2019 г.

Как сообщил вице-президент ГК «Инград» **Артем Бортневский**, первые 3 месяца текущего года в Москве рынок чувствовал себя примерно на уровне 2018 и 2019 гг. Далее в течение 4 — 5 месяцев последовало стремительное падение спроса, в отдельные периоды более чем в 2 раза. Но уже в августе ситуация заметно улучшилась, причем рост объемов продаж сопровождается приростом цен.

Ситуация на рынке развивалась неравномерно. Так, крупные системные игроки, перешедшие на проектное финансирование, не только не уменьшили, но и несколько увеличили выручку, продажи и финансовые показатели по сравнению с 2018 и 2019 гг.

А вот у мелких и средних компаний оживления не произошло — объемы продаж у них снизились на 20–40%. Поэтому для выравнивания ситуации строительная отрасль должна максимально быстро переходить на новый формат проектного финансирования. Тем более, что в ближайшие 5 лет ожидается рост строительства, на который повлияет и приток граждан из других городов, а спрос при этом будет распределяться на окраины города и за его ближайшие пределы. ☹

**В БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ БУДЕТ РАСТИ, А СПРОС РАСПРЕДЕЛЯТЬСЯ НА ОКРАИНЫ ГОРОДА И ЗА ЕГО БЛИЖАЙШИЕ ПРЕДЕЛЫ.**



**Иоланта ВОЛЬФ**

ОБРАЗОВАНИЕ  
И НАУКА

# МГСУ и Группа «Эталон» будут растить кадры и двигать инновации

18 ноября врио ректора МГСУ Павел Акимов и президент Группы «Эталон» Геннадий Щербина подписали соглашение о сотрудничестве в сфере образования и научных исследований. Павел Акимов назвал это событие важным и знаменательным для МГСУ.



В церемонии подписания соглашения приняли участие президент МГСУ Валерий Теличенко, руководители институтов, входящих в Московский государственный строительный университет, а также первый заместитель генерального директора Группы «Эталон» по Москве, председатель Комитета по градостроительству МКПП (р) Михаил Викторов и журналисты федеральных и отраслевых СМИ.

Геннадий Щербина рассказал, что Группа «Эталон» традиционно уделяет много внимания обучению студентов строительным специальностям — и в институтах, и в колледжах. Сейчас такое сотрудничество налажено в Петербурге, хотелось бы перенести этот опыт и в Москву. Группа «Эталон» — одна из самых передовых российских компаний в плане использования новых технологий, в том числе в области информационного моделирования, и готова поделиться своим опытом с преподавателями и студентами МГСУ. Кроме того, «Эталон» сейчас начинает новый большой проект в южной части площадки «ЗИЛ» — там разворачивается строительство уникального жилого комплекса, спроектированного голландскими архитекторами. На сайте комплекса открыта «лаборатория», в которую каждый желающий, в том числе студенты могут прийти со своими идеями и разработками — и вполне возможно, что эти идеи будут оценены и внедрены на объекте.



Павел Акимов подчеркнул, что очень рад сотрудничеству с одной из самых продвинутых российских строительных компаний. Перед МГСУ сегодня стоит задача по модернизации видов деятельности. Необходимо создавать новые учебные программы, которые были бы максимально ориентированы на нужды строительной отрасли. Кроме того, в МГСУ традиционно развивается большой научный блок, проводятся необходимые отрасли исследования. Всем этим наработкам нужна обратная связь. Также остро стоит задача трудоустройства выпускников в строительные компании, а также прохождения ими производственной практики на реальных стройках. И здесь «Эталон» также мог бы стать надежным партнером университета. В настоящее время идет формирование нового состава Попечительского совета МГСУ, и Геннадий Щербина дал согласие войти в тот совет.

Геннадий Щербина подтвердил желание «Эталона» активно работать со студентами и выпускниками МГСУ, а также организовать несколько семинаров для преподавателей, чтобы на конкретных объектах показать применение новых технологий в строительстве. В качестве координатора взаимодействия Группы «Эталон» и МГСУ в Москве выступит Михаил Викторов.



## По завершении торжественной церемонии Павел Акимов, Геннадий Щербина и Валерий Теличенко ответили на вопросы журналистов:

**— Геннадий Филиппович, какие аргументы вы могли бы привести студентам, почему им нужно прийти на стройку вообще и на стройку Группы «Эталон» в частности?**

— Во-первых, строительство — это драйвер любой экономики, здесь задействованы и проектировщики, и производители стройматериалов, и строители, и многие другие компании. Без стройки экономика страны просто просядет, ведь стройка — это не только жилые дома или коммерческая недвижимость, это мосты, тоннели, дороги, вся инфраструктура — государство выделяет сюда огромные средства. Я думаю, в строительство нужно идти смело и не бояться.

А на объекты Группы «Эталон» нужно идти потому, что он одним своим названием говорит, что это передовая компания российского стройкомплекса. Мы стараемся подбирать качественные, передовые проекты, чрезвычайно щепетильно относимся к качеству строительства и к профессиональной подготовке наших сотрудников. Поэтому студент, который к нам приходит на практику, гарантированно получает очень хороший опыт в будущей профессии, а затем может применить свои знания на наших объектах.

**— Договариваясь о взаимодействии, МГСУ и Группа «Эталон» наверняка продумали, что будет делаться в первую очередь. Какой будет первый совместный проект?**

Валерий Теличенко: Мы делаем первый большой и даже символический шаг — продвигаем взаимодействие университета с отраслью, причем с теми организациями, которые идут впереди и показывают, как нужно строить не только сегодня, но и в будущем. Нужно сказать,



что «Эталон», помимо тех задач, которые он сегодня решает, — увеличение объемов строительства и масштаба проектов, занимается «зелеными технологиями», «зелеными стандартами» — это то направление, которое позволяет говорить о самом высоком уровне сегодняшнего строительства. Поэтому такое взаимодействие с университетом — это очень важно.

Павел Акимов: Если смотреть глобально, МГСУ — это ведущий строительный университет, и, прежде всего, наша задача — это кадровое обеспечение отрасли. Сейчас перед всеми вузами ставятся такие задачи в рамках национальной программы стратегического академического лидерства. И тут нам предстоит многое сделать.

Есть общие проблемы для всех университетов строительного профиля — нужно сделать наши образовательные программы более приближенными к тому, что реально сейчас происходит на стройках. Нам нужно внимательней посмотреть на те новые направления, которые в настоящее время достаточно эффективно развиваются. Но их нужно доводить до ума не только в теоретическом плане, но и в практическом.

Мы сегодня неоднократно упоминали BIM — это очень интересная история, потому что совместно с Группой «Эталон» мы сможем и подтянуть квалификацию наших преподавателей, и, самое главное, показать студентам реальный практический результат применения BIM, который наработан в компании. Ну, и конечно, на нашем научно-техническом направлении уже реализуется ряд проектов с тем, чтобы лучшие результаты исследований положить в основу нормативных документов для строителей.

**Геннадий Щербина:** Мы поддерживаем коллег и готовы участвовать в учебном процессе, готовы предоставлять своих специалистов-практиков, которые могут читать лекции по различным направлениям, в том числе по экономике строительства и BIM-технологиям. Это очень актуальная тема, потому что BIM пронизывает всю жизнь объекта от проектирования до эксплуатации. Управляющей компании, которая получает объект в BIM, работать гораздо проще, потому что виден любой кабель, любой провод и винт. Это очень важно. Мы можем совместно с университетом делать проекты повторного применения, а также привлекать университетские лаборатории для исследования новых материалов и технологий.

**— Павел Алексеевич, понятно, что вы с удовольствием отправите своих студентов на практику в Группу «Эталон». А не получится ли так, что студенты вернутся и скажут: «На стройке все совсем не так, как вы нас учите по учебникам 80-х — 90-х годов»? Насколько учебные программы МГСУ соотносятся с тем, что реально происходит на стройке, и насколько быстро они готовы меняться?**

— Я не хочу говорить бравурные речи, что у нас все замечательно, и студенты увидят на реальной стройке все то, что они проходили в рамках лекций,



семинаров и лабораторных занятий. Поэтому нам очень важна обратная связь, и мы очень заинтересованы в достаточно быстром обновлении наших программ, чтобы они максимально соответствовали пожеланиям работодателя. Не секрет, что работодатели высказывают определенные претензии, и нам нужно постараться меняться достаточно оперативно.

Я думаю, что при активной совместной работе мы приобретем новые компетенции в преподавательской деятельности и, в конечном итоге, от этого выиграют и студенты, и вуз в целом. У нас есть программа с правительством Москвы, которая предусматривает не только практическую подготовку наших студентов в рамках практики на объектах, но и курсы повышения квалификации для наших преподавателей, в рамках которых они знакомятся с тем, что происходит на объектах Москвы. Эта программа получила очень хорошую оценку, и я думаю, что с «Эталоном» мы сделаем нечто подобное.

**Валерий Теличенко:** Я думаю, что миф о том, что в университете учат по учебникам 80-х — 90-х годов XX века, давно развенчан. У нас самые современные

учебники, старых учебников вы уже не встретите, если только в виде раритета. Преподаватели сегодня конкурируют за то, чтобы издать тот или иной учебник или переиздать старый в новой редакции — это идет им в серьезный зачет по работе. Поэтому не надо говорить, что у нас учебники старые — это давно пройденный этап. К тому же есть учебники, цена которых никогда не упадет, — например, учебник по строительной механике профессора Власова. Строительную механику по нему изучает весь мир, начиная от Соединенных Штатов и заканчивая Южной Африкой. Все, что касается расчетных технологий, ничего не поменялось. Меняются технологии, материалы, подходы, но все ценное остается. Так что нужно поосторожнее насчет учебников!

**Геннадий Щербина:** Я скажу так в защиту старых учебников: если бы я не увидел справочник слесаря-сантехника 1974 года издания, я бы не стал директором Группы «Эталон»! Поскольку в этом справочнике есть все, и он актуален до сих пор.

**— А на какие еще направления деятельности ориентирована Группа «Эталон»?**

— Мы ищем инновации, новые технологии по всему миру. Мы видим, что сейчас дистанционные стартапы, которые «засиживались» дома, выходят на первый план. Мы такие стартапы ловим, и хотя это рискованные вещи, нам интересно их попробовать. Этим актуально и взаимодействие с МГСУ: студенты — это молодые, ищущие умы, и всегда можно поймать новизну. Кроме того, нам интересно использование научного потенциала университета для испытаний и проверки наших задумок. ☹



Лариса ПОРШНЕВА



# РААСН: территориальные отделения Академии активны даже в эпидемию

Пандемия коронавируса повлияла и на научную деятельность строительной отрасли — во всяком случае, на сайте РААСН почти нет сообщений о достижениях академической строительной науки — 2020. Однако научная мысль все-таки жива...

**2 декабря 2020 года в формате онлайн-конференции состоялась рабочая встреча президента РААСН Дмитрия Швидковского с председателями территориальных отделений (ТО) Российской академии архитектуры и строительных наук.**

Дмитрий Швидковский подчеркнул, что, несмотря на сложную ситуацию с COVID-19, Академия работает в штатном режиме, осуществляет организацию и проводит экспертизу фундаментальных и прикладных научных исследований в тесном контакте с Минстроем России, Минобразования и Российской академией наук.

Все территориальные отделения РААСН ведут научные и прикладные исследования и, используя возможности удаленного формата коммуникаций, проводят общественно-значимые научно-творческие мероприятия не только российского, но и международного уровня. Председатель Уральского территориального отделения поднял вопрос, поддержанный участниками



встречи, о необходимости популяризации публикационной деятельности и возможности финансирования академических изданий.

Также было предложено размещать на сайте Академии информацию о монографиях и журналах, издаваемых в регионах, и материалы по инновационным разработкам членов ТО. При подведении итогов встречи президент Д.О. Швидковский наметил формат будущих академических контактов и выразил крайнюю заинтересованность в демонстрации достижений, полученных ТО РААСН, на сайте Академии.

**■ Выпущен в свет «Сборник рекомендуемых мероприятий для предупреждения распространения профилактики коронавирусной инфекции (COVID-2019)».**

Сборник напечатан по решению Ученого совета МАРХИ — Выписка из протокола № 1-20/21 от 07.10.2020 г. Руководитель авторского коллектива д.т.н., член-корр. РААСН, проф., зав. каф. «Инженерное оборудование зданий» МАРХИ Юрий Табунщиков.

В издании представлены рекомендуемые решения по предотвращению, распространению и профилактике коронавирусной инфекции. Сборник содержит уникальные рекомендации, включающие в себя оперативные решения по экстренному переоснащению палатных отделений под инфекционные блоки; дополнительные мероприятия для создания временных инфекционных больничных комплексов на базе непрофильных объектов и рекомендации по эксплуатации систем вентиляции в период пандемии, а также долговременные решения по проектированию и эксплуатации больничных зданий и сооружений. Особую значимость имеет раздел «Проектирование инженерных систем инфекционных больниц».

Сборник не имеет аналогов ни в отечественной, ни в мировой профессиональной литературе и представляет интерес для широкого круга специалистов: архитекторов, инженеров-проектировщиков, эксплуатационщиков, медицинских работников. Также это ценный образовательный ресурс для преподавателей и студентов инженерных и медицинских специальностей.

**■ 15 августа в Нижнем Новгороде была вручена главная городская премия.**

26-я премия Нижнего Новгорода впервые присуждалась в восьми номинациях. Лауреатом в номинации «Культура и искусство» стала научная монография «Иллюстрированный каталог объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, расположенных на территории города Нижнего Новгорода» (в двух книгах), представленная Нижегородским государственным архитектурно-строительным университетом, с редакционной коллегией в составе члена-корр. РААСН А.Л. Гельфонд, члена-корр. РААСН О.В. Орельской, Н.А. Преподобной, И.В. Петрова, С.В. Зеленовой.

Лауреатом в номинации «Архитектура, дизайн и благоустройство общественных пространств» стал проект «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и автостоянкой на площади Свободы» авторского коллектива под руководством советника РААСН А.Б. Дехтяр.

**■ Вышел Сборник материалов 21-ой Международной конференции «Актуальные проблемы строительства и строительной индустрии».**

Сама конференция проходила в Тульском государственном университете с 29 по 30 июня 2020 г. Организаторами выступили Министерство науки и высшего образования РФ, Российская академия архитектуры и строительных наук, Тульский государственный университет и ООО «Строительное проектирование».

В сборнике представлен ряд материалов. Среди них, к примеру, «Исследование влияния углеродных нанотрубок на прочностные свойства мелкозернистых бетонов».

Объектом исследований стал мелкозернистый бетон, содержащий в составе суперпластификатор Полипласт СП-1. Введение эффективного количества суперпластификатора позволило сократить водопотребность бетонной смеси при сохранении подвижности, что дало

некоторое уплотнение структуры мелкозернистого бетона и повышение прочностных характеристик. Введение углеродных нанотрубок как вероятного наполнителя бетонной смеси может позволить увеличить прочностные характеристики.

*«Разработка принципов энергосбережения зданий и управление параметрами микроклимата помещений».*

Работа направлена на выявление рациональных областей применения энергосберегающих технологий для строительства в II В климатическом регионе. Актуальность исследования обусловлена потребностью людей в уменьшении затрат для отопления зданий и сооружений вследствие ежегодного увеличения роста цен на традиционные теплоносители и загрязнение окружающей среды.

*«Технология стабилизации грунта в дорожном строительстве: инновация или незаслуженно забытая технология».*

Укрепление грунтов — принципиально новый подход к конструированию дорожных и аэродромных одежд. При устройстве слоев основания и морозозащитного слоя проезжей части и обочин из укрепленных грунтов поступление влаги к материалу земляного полотна сверху через дорожную одежду практически исключается. В результате этого влажность верхней части земляного полотна всегда бывает меньше, чем при устройстве традиционных щебеночных оснований на дренирующем песчаном слое. Вследствие хорошей распределяющей способности слоев из укрепленных грунтов ровность покрытий на таких основаниях обычно лучше, чем на щебеночном или гравийном основании.

*«Основные принципы блочно-модульного строительства».*

Блочно-модульное строительство — это процесс строительства зданий за пределами строительной площадки, в заводских условиях, с использованием тех же материалов и норм, что и при капитальном строительстве, но ускоренный в несколько раз.

И другие материалы.

**18 сентября в Северо-Западном территориальном отделении РААСН архитектурная «Студия 44» одержала победу в конкурсе на концепцию парка «Тучков Буян» в Санкт-Петербурге.**

Руководитель — академик Н.И. Явейн. Это совместная работа бюро с West 8 (Нидерланды).

Парк «Тучков буян» планируется построить в Петроградском районе Петербурга. По своей философии парк близок к концепции романтизма — для уединения на лоне природы и созерцания окрестных видов.

Ландшафтная композиция парка — преимущественно пейзажная, с искусственным рельефом, пологими холмами-бельведерами высотой 6–8 м и четырьмя мостами.

Площади у Дворца танца (Театральная) и Оранжереи (Оранжерейная) — ключевые публичные пространства парка. Со стороны главного входа в театр Театральная

площадь обрамлена системой встроенных в склоны амфитеатров и трактована как зрительный зал под открытым небом.

Оранжерейную площадь в теплое время года украсят экзотические растения; зимой они вернутся под кров Оранжереи, а на площади можно будет залить каток и устраивать рождественские ярмарки. В стеклянных кубах Оранжереи разместится и ресторан.

Суточное количество посетителей парка составит 30 тыс. человек в летний период, 12 тыс. человек в зимний период и 15 тыс. человек осенью и весной. При этом для любого времени года и событийных сценариев максимальная плотность посетителей на территории не превысит 3 чел./кв. м.

**В Южном территориальном отделении РААСН в Пятигорске в сентябре организованы и проведены академические «Семеновские чтения».**

Они прошли по инициативе почетного члена РААСН А.С. Кихеля, руководителя Кавминводского представительства ЮТО РААСН на тему «Особенности творческой деятельности архитекторов В.Н. и Н.Н. Семеновых в становлении курортов Кавказских Минеральных Вод».



**Владимир Травуш получил Премию Правительства РФ 2020 г. в области науки и техники.**

Соответствующее распоряжение Правительства РФ от 22 октября 2020 г. № 2736-р «О присуждении премий Правительства РФ 2020 г. в области науки и техники».

Владимир Травуш — академик РААСН, д.т.н., проф., заместитель генерального директора, главного конструктора ЗАО «Городской проектный институт жилых и общественных зданий».

Также ему присвоено почетное звание лауреата Премии Правительства РФ в области науки и техники за разработку и создание конструктивно-технологических решений и модели управления строительством уникального высотного объекта.



Галина КРУПЕН

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Сколько долгов будет век кирпичный?

*В НИИ Строительной физики разработали теорию определения долговечности строительной керамики*

О том, как шла разработка этой революционной для строительной отрасли теории рассказал ее автор, ведущий научный сотрудник Лаборатория №12 НИИСФ Российской академии архитектуры и строительных наук Дмитрий Желдаков.



## «МОРОЗОСТОЙКОСТЬ» НЕ РАВНО «ДОЛГОВЕЧНОСТЬ»

— Дмитрий Юрьевич, почему вы взялись за изучение вопросов долговечности стройматериалов, и в частности, кирпича?

— Тема очень актуальная, поскольку сейчас понятие «долговечность» сразу ассоциируется с понятием «морозостойкость». Потому что сегодня для того, чтобы оценить долговечность кирпича и ряда других строительных материалов, традиционно используется понятие морозостойкости, а для кирпича также и понятие прочности. Но на самом деле ни морозостойкость, ни прочность не определяют долговечность такого материала, как кирпич.

Долговечность — это отдельное, самостоятельное свойство материала, которое можно определить на любой стадии его эксплуатации. И уже тогда, когда кирпич выходит из обжиговой печи, он обладает этим свойством, то есть уже на данном этапе можно определить его долговечность.



Теперь планируем использовать те теоретические результаты, которые мы получили, для практического использования.

– **На чем основываются эти разработки?**

– Это — абсолютно новая разработка, которая пока не имеет аналогов. Теория долговечности материала строительной керамики основана на описании процессов химической коррозии, протекающих в материале, с помощью законов физической химии.

– **Как появилась идея этой разработки?**

– Идея появилась на основании большого количества обследований ограждающих конструкций кирпичных зданий. Кирпичная кладка зданий, которые находятся на территориях, где вообще не бывает отрицательных температур, например, в центральной Италии или в Омане (я и там, и там, будучи в туристических поездках, проводил обследования кирпичных кладок) так же подвержена процессам разрушения, как и на территориях с морозными зимами. А это говорит о том, что морозостойкость нельзя отождествлять с понятием долговечности.

При этом оказалось, что сам процесс разрушения оказался одинаков не только для разных территорий (где есть и где отсутствуют отрицательные температуры), но и для кладок различных по времени их создания. То есть процесс разрушения кладок, которые имеют четырех- или пятисотлетний возраст, и новых кладок одинаков. И разрушаются не все кирпичи в кладке одинаково. Одни разрушаются быстрее, другие — медленнее, хотя все находится в одинаковых температурных условиях, количество циклов заморозания и оттаивания одинаковое. Однако в отечественной строительной практике сложилось так, что между морозостойкостью и долговечностью безосновательно был поставлен знак равенства.

– **Почему безосновательно?**

– Результат проверки на морозостойкость определяется по принципу «да — нет», причем субъективно, то есть по мнению исследователя. Скажем, если кирпич прошел 50 циклов замораживания—оттаивания и не разрушился, то считается, что его марка по морозостойкости F50. Но что говорит эта марка с точки зрения долговечности? Мы же не знаем, сколько он вообще выдержит? 51 цикл или 151?

И еще важный вопрос. Сколько циклов заморозания—оттаивания здание проходит за одну зиму? Порядка 50? Тогда получается, что кирпич, который при испытании прошел 50 циклов замораживания может служить один год?!

Поэтому у нас даже по ГОСТу долговечность должна определяться по экспертной оценке. То есть по оценке какого-то физического лица, пусть очень грамотного, но не основанная ни на каких научных законах.

– **А что предлагает ваша теория определения долговечности, на чем она основана?**

– Теория долговечности материала строительной керамики основана на описании протекания процессов химической деструкции с помощью законов физической химии. Процессы, протекающие в материале кирпича, подтверждены расчетами по законам химической термодинамики, а расчеты скоростей реакций выполнены на основании исследований химической кинетики.

И главное, о чем я уже говорил, в основу теории положен основной принцип, что долговечность является свойством материала, а, следовательно, в первую очередь мы должны рассматривать процессы, проходящие внутри материала. Только после их изучения мы сможем правильно оценить внешнее воздействие среды, будь то мороз, повышенная кислотность почвенной влаги, кислые газы или внешнее механическое воздействие.



## КИРПИЧНЫЙ «РАФИНАД»

— Условно говоря, вы попытались как бы заглянуть внутрь «организма» кирпича?

— Если продолжить образные сравнения, разрушения кирпича подобны эффекту рафинада. Если мы возьмем сухой кусочек сахара и надавим на него пальцем, то он не разрушится. Но если капнем на сахар воды, то он разрушится и без нашего усилия. Приблизительно так разрушается и кирпич.

Влага попадает в тело кирпича — а она может попадать разными путями, в том числе, это могут быть и водяные пары. Она взаимодействует с материалом аморфной части кирпича (именно аморфным веществом скрепляются кристаллы алюмосиликатов после обжига).

В аморфной части находятся различные элементы, которую могут вступать в химическое взаимодействие с водой. В первую очередь это оксиды щелочных и щелочно-земельных металлов —  $K_2O$ ,  $Na_2O$ ,  $CaO$ ,  $MgO$ , которые с водой образуют щелочь. А образовавшиеся щелочи реагируют с материалом кирпича — с оксидами кремния и алюминия. Таким образом, аморфная часть так же, как в кусочке сахара, превращается в раствор. Твердые кристаллы распадаются и кирпич теряет свои прочностные качества, несущую способность.

Разработав эту теорию, я начал проводить исследования. На основании методик исследования сейчас разработаны две основные методики, которые в скором времени будут определены как ГОСТы.

— Расскажите о них подробнее.

— Прежде всего надо отметить, что методики разрабатывались с учетом удобства и оперативности их применения, и в первую

очередь на производстве. Поэтому подготовка пробы для обеих методик одинакова и состоит в измельчении кирпича до размеров 0,5 мм. Масса пробы, принимающий участие в эксперименте, 2 г.

— Первая методика дает возможность определения первой стадии процесса деструкции — образование щелочей. Проба помещается в колбу с водой и через два часа проверяется концентрация элементов щелочных и щелочноземельных металлов на спектрометре. Так получается количество оксидов, которое образуется в воде за определенное время.

Второй эксперимент — воздействие на пробу сильной щелочью —  $KOH$ . Через каждый час проверяем, насколько разрушается материал кирпича.

В результате этих экспериментов мы получаем данные — сколько образуется щелочи и как активно эта щелочь действует на материал кирпича — то есть скорость химической реакции деструкции.

Эти НИОКРы, которые мы вели по заданию Минстроя России, позволили пересчитать экспериментальные данные на условия естественной эксплуатации материала и получить реальные значения долговечности материала.

— В какой стадии готовности ваша работа?

— Сейчас подвожу итоги исследований и разрабатываю с коллегами математическую модель расчета долговечности. В математическую модель закладываются условия эксплуатации материала (температура и влажность окружающей среды) и характеристики материала, полученные в результате экспериментов.

Предполагаю, что в следующем году методика расчета долговечности материала появится в виде ГОСТа.





## КИРПИЧ НЕ «МЕРЗНЕТ» ПРИ НУЛЕ!

— А что теперь с понятием морозостойкости? Про циклы замораживания—размораживания теперь можно забыть?

— Нет конечно. Методику исследования материала на воздействие холода разработал великий русский ученый Н.А. Белелюбский в 1884 году. Сам он говорил, что данный эксперимент показывает исключительно сопротивление материала холоду. И для нашей страны это очень важно. Поэтому исследования материала на морозостойкость должны остаться в практике как одна из важных характеристик. Другое дело, что нельзя использовать марку материала на морозостойкость как параметр долговечности. Тем более, что, как я уже говорил, это только экспертная (читаем субъективная) оценка.

В оценку воздействия холода на материал наши исследования также вносят некоторые коррективы.

Поскольку по нашей теории, как только вода попадает внутрь кирпича, она перестает быть водой, а становится электролитом, поскольку в ней растворяются различные компоненты. А это значит, что температура замерзания уже не может равняться нулю градусов, она ниже.

В прошлом году мы провели большую экспериментальную научно-исследовательскую работу и на основе эксперимента и математической базы доказали, что даже при 8° — 10°C ниже нуля в кирпиче еще остается влага.

Эту температуру можно рассчитать и определить заранее. По нашей методике это довольно просто сделать.

Теперь мы можем корректировать представление о воздействии мороза на материал. При температуре до минус 8°—10° воздействия

мороза на кирпич в силу вышеназванных причин вообще не происходит!

А это очень важно. Ведь можно точно определить, сколько раз за зиму происходит понижение температуры ниже  $-10^{\circ}$ . И получается, что число замерзаний—оттаиваний за зиму на самом деле гораздо ниже, чем считалось раньше. Кроме того, сам процесс замерзания электролита, отличается от процесса замерзания чистой воды, и возникающие при этом внутренние напряжения совершенно другие. А поскольку была проведена такая работа, то уже в этом году будет разработан ГОСТ по этой теме.

— Какое практическое значение будет иметь определение долговечности кирпича в современной практике строительства? Например, чтобы решить, у какого завода лучше его заказать, дабы здание дольше простояло?

— Если мы будем четко знать, какой материал сколько выдерживает по долговечности, то при строительстве дома, рассчитанного на сто лет, не будет необходимости использовать кирпич, который выдержит двести лет эксплуатации. А это заметно скажется на стоимости строительства.

Заводы, которые выпускают кирпич, смогут в соответствии с этим варьировать свою технологию. Экономия здесь зависит в основном от количества газа, которое ушло на обжиг кирпича. И если технологи заводов будут иметь эту методику и будут четко знать, какой кирпич им нужно выпустить, то не будут тратить лишнего газа. А это — и экономия, и экология.

Еще один момент. Сегодня очень многими заводами и технологами исследуется возможность добавки каких-то промышленных отходов в кирпич при его производстве. Это



важно потому, что отходы производства надо куда-то девать, а кроме того, их применение может позволить уменьшить температуру обжига, снизить содержание более дорогих ингредиентов, а следовательно уменьшить себестоимость продукции. Теперь можно будет знать, как влияет новый состав сырья или условия его обжига на долговечность.

Немаловажно, что разработанный метод позволяет проводить контроль за эксплуатацией зданий по параметру долговечности практически в автоматическом режиме. Думаю, не надо говорить, как это важно для сохранения памятников архитектуры.

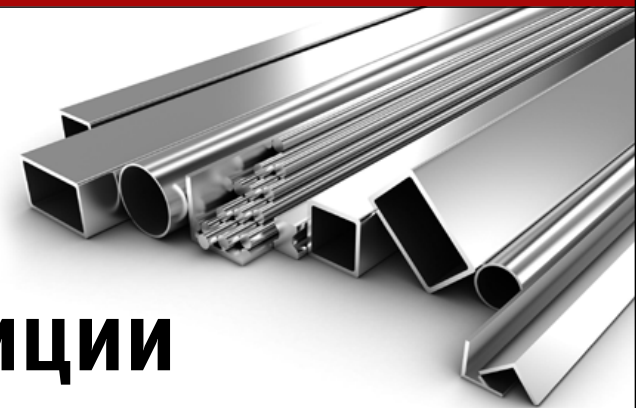
— Есть ли среди параметров, которые завод указывает при выпуске кирпича, долговечность?

— Этого параметра сегодня нет.

— Что ж не исключено, что благодаря вашей теории он вскоре появится!

Спасибо за интересный рассказ! ☺

Беседовал  
Михаил ЗИБОРОВ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# «Крылатый металл» завоевывает позиции на строительном рынке

*Объемы алюминия, применяемые в строительстве, растут ежегодно и быстрыми темпами*

До 240 тысяч тонн выпускаемого в России алюминия ежегодно идет в строительство. Эта отрасль, наряду с автопромом и производством упаковки, является одним из драйверов потребления крылатого металла в стране. Попробуем разобраться, в чем причины растущего спроса на алюминиевые решения у архитекторов и строителей, где используются сплавы алюминия, а также каковы перспективы этого металла в строительстве.

## АНТИВИРУСНЫЙ РОСТ

Структура потребления алюминия в России складывается в соответствии с общемировыми тенденциями. А потому строительство в нашей стране является одним из наиболее весомых потребителей алюминия. Российская строительная отрасль ежегодно задействует 230–240 тысяч тонн этого металла. Причем, по оценкам экспертов, более половины приходится на светопрозрачные конструкции. О растущей популярности

алюминиевых решений в стройиндустрии говорит рост производства экструдированного алюминиевого профиля — в среднем на 30%.

Пандемия Covid-19 существенно изменила мировой рынок в 2020 году. Падение мировой экономики составило рекордные 4–5%. Однако эксперты Алюминиевой Ассоциации уже отмечают постепенное восстановление в ряде секторов. Например, строительство в августе–сентябре показало значительный рост по сравнению с предыдущим годом. Потребление первичного алюминия в этой сфере за 9 месяцев этого года выросло на 11%. Причем этот рост отмечается наряду с восстановлением вторичного рынка в 3-м квартале. А потребление строительством алюминия в экструзии за 9 месяцев этого года выросло на 5,4% по сравнению с прошлым годом: со 194,8 тыс. тонн в 2019 году до 205,4 тыс. тонн в 2020 году.

**ПОТРЕБЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ АЛЮМИНИЯ В ЭКСТРУЗИИ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ ЭТОГО ГОДА ВЫРОСЛО НА 5,4% ПО СРАВНЕНИЮ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ: СО 194,8 ТЫС. ТОНН В 2019 ГОДУ ДО 205,4 ТЫС. ТОНН В 2020 ГОДУ.**



*Светопрозрачные конструкции из алюминия используются при реконструкции Политехнического музея в Москве*

## ЛЕГКИЙ И ПРОЧНЫЙ

О производстве алюминиевых конструкций для строительной отрасли можно судить по составу компаний, входящих в Алюминиевую Ассоциацию: 27 из них производят алюминиевый профиль, 5 — окна и двери из алюминиевых сплавов. В строительстве зданий крылатый металл применяется практически во всех элементах — начиная с кровли, облицовки фасадов и заканчивая внутренней отделкой и коммуникациями (проводка, вентиляция, отопление и пр.). Все дело в уникальных свойствах самого крылатого металла и его сплавов.

К числу достоинств, благодаря которым алюминий выбирают архитекторы и строители, следует в первую очередь отнести его низкий удельный вес. Коэффициент конструктивного качества (соотношение прочностных характеристик к удельному весу) у алюминия выше в 3 раза, чем у стальных конструкций. То есть конструкция из алюминиевых сплавов, спроектированная в соответствии с требованиями по нагрузкам, в 3 раза легче, чем конструкция из стали при той же прочности.

В числе неоспоримых достоинств алюминия также его стойкость к коррозии, долговечность (усталостная прочность к динамическим нагрузкам) и, конечно, возможность реализовывать любые формы благодаря гибкости. Бактериологическая чистота поверхности, возможность полной вторичной переработки и повторного использования — и это тоже все алюминий.

И что обязательно нужно отметить — алюминиевые здания и сооружения не изменяют своих характеристик на протяжении всего жизненного цикла.

**АЛЮМИНИЕВЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕ ИЗМЕНЯЮТ СВОИХ ХАРАКТЕРИСТИК НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА.**



*Кровля из светопрозрачных алюминиевых конструкций Политехнического музея будет использоваться для крепления полноразмерных макетов самолетов и космических кораблей*

## СНЯТЬ БАРЬЕР С ФАСАДА

Но уникальные возможности алюминия отечественные архитекторы, проектировщики и строители смогли оценить сравнительно недавно. «Долгое время алюминий считался фондированным материалом, что было связано с особенностями системы хозяйствования в Советском Союзе», — говорит Ольга Огородникова, эксперт сектора «Строительство» Алюминиевой Ассоциации.

Лишь сравнительно недавно — уже в постсоветский период — «крылатый» металл решительно и бесповоротно пришел в строительство. Но технологии, уже десятки лет используемые в странах Европы и Америки, оказалось совсем не просто перенести на российскую почву — всему виной пробелы в нормативных актах. Расширение применения алюминиевых решений в строительстве потребовало обновления во многом устаревшей нормативной базы и разработки новых стандартов. Этим активно занялись эксперты Алюминиевой Ассоциации.

Один из примеров этой работы — разработанный членами Алюминиевой Ассоциации национальный стандарт, устанавливающий правила расчета подконструкций навесных фасадных систем, введенный в действие с 1 ноября 2020 года. Новый ГОСТ Р 58883-2020 «Системы навесных фасадных вентилируемые. Общие правила расчета подконструкций» утвердило Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии в июне этого года.

Этот стандарт распространяется на востребованные в современном строительстве подконструкции навесных фасадных систем с вентилируемым зазором, которые изготавливаются, в том числе и из алюминиевых сплавов. Документ установил правила расчета несущих конструкций, их отдельных элементов, а также их соединений

между собой. Он также классифицирует под-конструкции навесной вентилируемой фасадной системы, регламентирует уровень ответственности конструкций и устанавливает требования к материалам, определяет воздействующие на конструкцию нагрузки, а также расчетные схемы, сбор нагрузок и методы проверок для элементов фасадной системы.

Следует заметить, что в развитых европейских странах, например, в Германии и Финляндии, вентилируемые навесные фасады для утепления стен используют уже более 40 лет. В свете этого значение принятия нового стандарта трудно переоценить: он поможет решить стратегическую государственную задачу — отменить практику выдачи технических свидетельств на навесные фасадные системы и снять барьеры для широкого применения навесных фасадных систем.

Вентилируемые фасады, «теплые» фасадные системы, облицовочные кассеты, входные группы, оконные системы, подвесные потолки, радиаторы, корзины под кондиционеры и многое другое — все эти алюминиевые решения все активнее применяются в современном строительстве по мере снятия ограничений на использование алюминия и его сплавов.

Что касается электропроводки из алюминиевых сплавов для жилых зданий — ее, можно сказать, заново вывели в свет. Ранее существовали прямые запреты как в нормативных правовых актах, так и документах по стандартизации: сводах правил и стандартах. По итогам двух лет (2015–2016 гг.) научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ эксперты подтвердили безопасность и надежность применения в электропроводке зданий силовых кабелей с токопроводящими жилами из алюминиевых сплавов 8030 и 8176.

В октябре 2017 года Минэнерго России своим приказом внесло изменения в «Правила



*Алюминиевые элементы в отделке фасада бизнес-центра в Великом Новгороде*



*Тульский алюминиевый мост соединил парк Патриот-Тула и Тульское суворовское училище*

устройства энергоустановок», разрешив применение электропроводки с жилами из новых алюминиевых сплавов 8030 и 8176 с повышенной гибкостью и сниженной текучестью. В октябре 2018 года соответствующие изменения были внесены и в свод правил Минстроя России. Измененный СП 256.1325800.2016 дал возможность применять провода и кабели с жилами из алюминиевых сплавов не только в распределительных сетях зданий, которые осуществляют питание квартир, но и в самих квартирах.

По своим техническим характеристикам проводка из алюминиевого сплава во всем соответствует медной, но сечение должно быть чуть выше, так как пропускная способность сплава ниже, чем у меди. Тем не менее, применение алюминиевой проводки снижает стоимость электротехнических работ (в стоимость входит непосредственно кабель и монтажные работы) на 30–35%.

«Алюминий — прирожденный проводник! — говорит руководитель сектора «Энергетика» Алюминиевой Ассоциации, генеральный директор ГК «Москабельмет» Павел Моряков. — В наши дни его возвращению в электропроводку способствовали новые технологии. Это совершенно другая проводка. Увеличено ее сечение, что дает возможность передавать такие же токи, как и в случае с медной. Она делается из новых сплавов, которые отличаются повышенной гибкостью и прочностью — забудьте о хрупкости алюминиевых проводов советской эпохи. И, кроме того, новая алюминиевая проводка обладает негорючей и нетоксичной изоляцией».

## ОТ ХАЙ-ТЕКА ДО РЕКОНСТРУКЦИИ

Если раньше алюминий в строительстве был экзотикой, то сегодня этот материал открыл широчайшие возможности для творческого поиска. Его используют для строительства новых

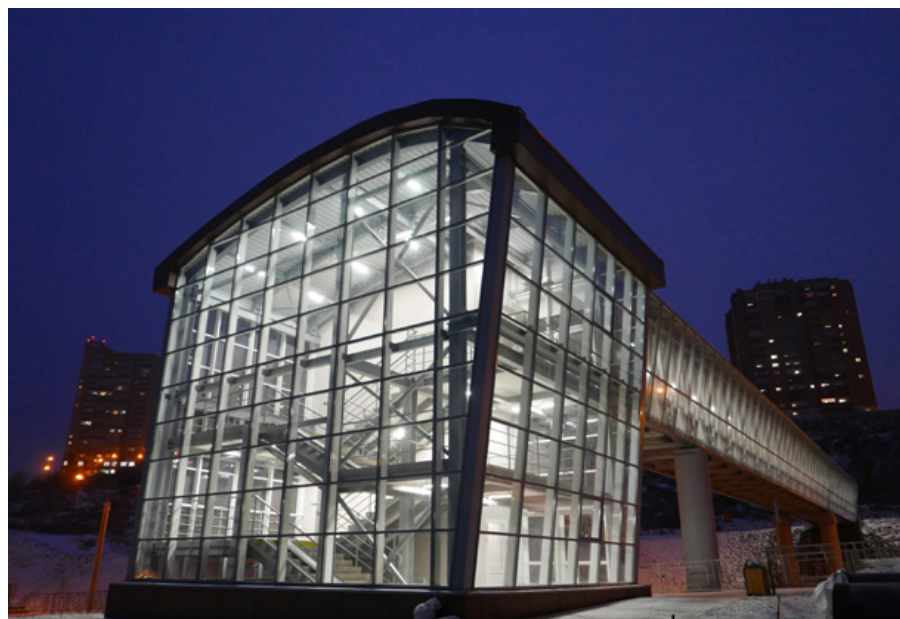
объектов в стилистике хай-тек и реконструкции знаковых исторических зданий. Посмотрите, например, на невероятный козырек Центра художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой в Лужниках или на устремленный ввысь небоскреб «Лахта Центра» в Санкт-Петербурге, или на выполненный из светопрозрачных алюминиевых конструкций купол реконструируемого Политехнического музея в Москве. Эксклюзивных архитектурных проектов на основе алюминиевых решений сегодня становится все больше.

Помимо штучных архитектурных проектов, алюминиевые решения находят применение и при строительстве социальных объектов — быстро-возводимых больниц, надстроек для детских садов и школ. В рамках программы реновации жилья в Москве рекомендовано широко использовать алюминиевые компоненты — окна, ограждения балконов и лоджий, витражи и входные группы первых коммерческих этажей домов, теплые двери переходов балконов, электропроводку.

С 2017 года благодаря усилиям Алюминиевой Ассоциации и компаний — ее членов сплавы на основе алюминия начали использовать и в инфраструктурном строительстве, в частности, при сооружении мостов. За это время в России возвели уже 8 пешеходных алюминиевых мостов: 2 — в Москве над Яузой, 3 — в Красноярске, 2 — в Нижнем Новгороде и 1 — в Туле. Заметим, первый и до недавнего времени единственный в стране алюминиевый пешеходный мост был возведен в 1969 году в Ленинграде. Кстати, и сегодня, спустя более полувека, 34-метровый цельнометаллический мост через канал Грибоедова в Санкт-Петербурге находится в прекрасном состоянии, что еще раз подчеркивает стойкость алюминия к агрессивным средам. Логичным развитием направления алюминиевого мостостроения станет запуск в будущем году первого в России автодорожного моста из алюминия.



Первый в ЦФО алюминиевый надземный переход открыли в этом году в Туле



В октябре в Красноярске запустили уже третий по счету в городе алюминиевый пешеходный мост

*По потреблению алюминия на душу населения определяется уровень технологического развития страны. Россия пока заметно отстает от передовых стран по этому критерию. Среднемировой показатель сегодня составляет 9 кг на человека, российский — 6,6 кг на душу населения в год. Для сравнения: США, Швеция, Япония и ОАЭ обеспечивают потребление примерно в 16 кг в год. А мировыми лидерами потребления алюминия являются Германия и Южная Корея — в этих странах на душу населения в год приходится 26 кг.*

## ПОКАЗАТЕЛЬ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ

Использование алюминия в строительстве зданий будет только расширяться — считают в Алюминиевой Ассоциации.

*«Алюминиевые сплавы станут применять не только в ограждающих конструкциях, но и в несущих и самонесущих алюминиевых конструкциях, — говорит эксперт Алюминиевой Ассоциации Ольга Огородникова. — Давно известно, что с увеличением использования алюминиевых решений повышается качество жизни, так как этот металл экологичен, долговечен, у него высокая тепло- и звукоизоляция, низкий вес, высокая коррозионная стойкость в слабо- и среднеагрессивных и агрессивных средах».*

Надо ли напоминать, что наши крупные и промышленные города — это и есть слабоагрессивная среда. А объекты и инфраструктура городов на морских побережьях — уже среднеагрессивная среда.



Петр ЛИХОЛИТОВ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫМеждународный стройфорум  
«Цемент. Бетон. Сухие смеси»  
прошел в смешанном формате

С 10 по 12 ноября в ЦВК «Экспоцентр» в Москве проходил XXII Международный строительный форум «Цемент. Бетон. Сухие смеси», организованный Российским союзом строителей и Международным аналитическим обозрением «АЛИТинформ».

На мероприятиях форума были представлены более 40 научно-технических докладов из Бельгии, Германии, Италии, Китая, Нидерландов, Португалии, США, Турции, Франции, Швейцарии и Российской Федерации.

В этом году впервые был применен смешанный формат мероприятий деловой программы — офлайн и онлайн. Услуга онлайн-конференции предоставлялась всем желающим в связи с пандемией коронавируса COVID-19.

Всего в деловой программе участвовало более 150 иностранных и отечественных специалистов.

Программа форума «Цемент. Бетон. Сухие смеси» в этом году включала:

- обучающий семинар для технологов предприятий по производству товарного бетона и ЖБИ «Современные технологии бетона, сборных бетонных и железобетонных конструкций» под руководством эксперт-консультанта Ары Екнаворяна и доктора наук Йоханна Планка;
- обучающий семинар для технологов предприятий по производству сухих строительных смесей «Плиточный клей для крупноформатных плит: составы и особенности разработки» под руководством кандидата технических наук Андрея Пустовгара;

XXII Международную научно-техническую конференцию «Современные технологии сухих смесей в строительстве — MixBuild»;

VI Международную научно-техническую конференцию «Индустриальное домостроение: производство, проектирование, строительство — BlockRead».



Ключевым событием форума традиционно стала **Международная строительная выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси»**.

Несмотря на пандемию и частично закрытые границы, более 40 лидеров отрасли из Белоруссии и России, а также представительства иностранных компаний Astom, BIANCHI, Eigenmann & Veronelli, Nordimpianti представили свою продукцию и разработки.

Выставку в этом году посетили более 1000 человек. С полным списком экспонентов можно ознакомиться на сайте выставки [infocem.info](http://infocem.info).

Вот уже двадцать два года строительный форум «Цемент. Бетон. Сухие смеси» является ведущей международной площадкой, где ученые, производственники и строители из России и других стран обмениваются опытом и обсуждают пути развития отрасли.

В следующий раз форум должен состояться 9 — 11 ноября 2021 года в Москве, на площадке центрального выставочного комплекса «Экспоцентр».

bauma CTT RUSSIA

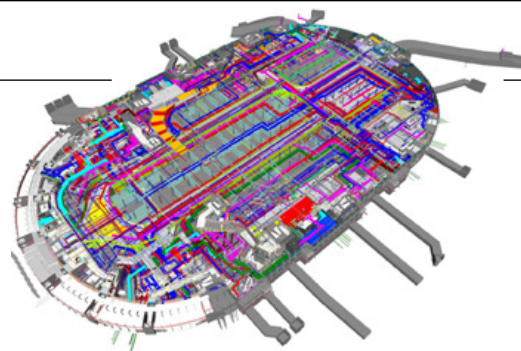
# Innovation Area

Впервые в рамках bauma CTT RUSSIA будет представлена площадка, которая даст возможность производителям акцентировать внимание на последних разработках.

Посетители bauma CTT RUSSIA одними из первых увидят новинки отрасли от ключевых игроков рынка.

[www.bauma-ctt.ru](http://www.bauma-ctt.ru)

Территория инноваций

ЦИФРОВЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ

# Внедрение BIM сегодня — это способ выживания компании завтра

*BIM — это модно, нужно и то, что требует государство*

Традиционная конференция Autodesk University (AU) 2020 традиционно нарисовала для заинтересованных участников картину цифрового будущего и показала пути его достижения. Строительной отрасли технологии BIM предлагаются уже не как красивая игрушка, а как инструмент, владеть которым должен каждый уважающий себя инженер.

В этот раз цифровая конференция Autodesk University (AU) 2020 проходила, как и все другие мероприятия, интерактивно. На протяжении всего года развивающиеся отрасли применяли различные технологии, приспособиваясь к условиям новой реальности. И строительство не исключение. Но готовы ли компании к этим инновациям?

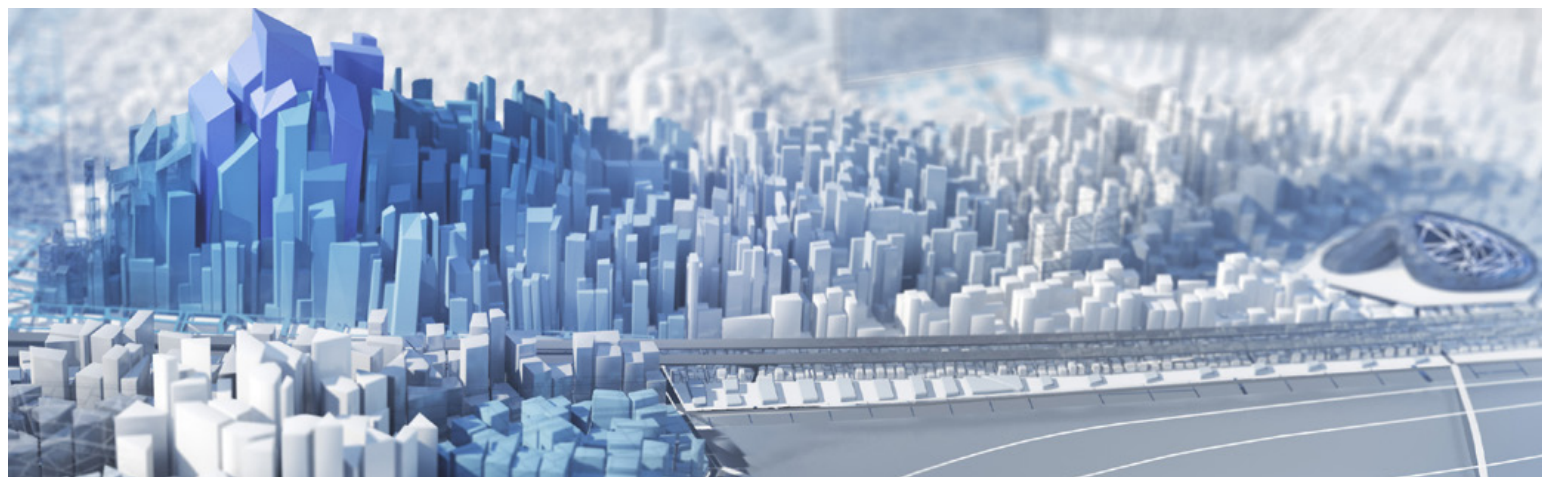
Не секрет, что некоторые руководители смотрят на цифровую трансформацию, как на нечто ненужное и бессмысленное. Однако при

**Если не внедрить BIM сегодня, через 2-3 года компания станет неконкурентоспособной.**

внедрении цифрового моделирования затрагиваются все процессы по этапам жизненного цикла объекта строительства, что требует вовлечения множества подразделений заказчика. И основная задача — поднять эти проекты на уровень генеральных директоров и топ-менеджеров. Необходимо убедить заказчиков и участников процесса, особенно подрядчиков, сметчиков, которые работали по старинке, а теперь им нужно изучать что-то новое, что это выгодно всем. И когда объясняется роль каждого в этой цепочке, тогда работа становится успешной.

Для решения этой проблемы разрабатывается дорожная карта, которая анализирует всю цепочку процесса. По результатам ее выработки и требованиям по приоритетным бизнес-проблемам заказчика уже выстраивается программа цифровой трансформации. И здесь очень важно увязать систему проектов в единую программу — под конкретные стратегические цели, которые соответствуют бизнесу компании. Естественно, под эту программу создаются органы управления, в которые входят подразделения компании и их руководители, участвующие по этапам жизненного цикла, а также первые лица. Тем самым они вовлекаются в процесс цифровой трансформации бизнеса. Причем перед тем, как перейти к цифре, нужно создать информационное взаимодействие и единые справочники, а потом уже переходить к внедрению.

Вообще внедрение — это большая и больная тема. Для исполнителей строительных работ или партнеров строительных организаций, которые осуществляют переход на BIM, это всегда большие риски. В то же время, опираясь на практику, если не уделять должного внимания подобного рода реализующимся проектам, то они крайне редко становятся успешными.





## КАК ЗАРОЖДАЕТСЯ BIM

Существуют 3 причины для внедрения BIM, и они разнятся по степени его влияния на рынок.

Первый вариант, когда BIM создается под давлением государства, но у компании нет обязательных требований, которые должны реализовываться.

Второй — это модно. Где-то кто-то услышал и захотел быть «в тренде», но при этом BIM не понимают и в него не верят. А создавать его будет какая-либо IT-структура — ведь по сути, это же софт.

И оба эти варианта очень редко «взлетают».

А вот третья история — честная, когда есть понимание, зачем нужен BIM. Когда есть цель, и принимающие решения в компании лица понимают, что **если?** этот BIM принесет им пользу, то и проекты будут успешными.

К счастью, в последнее время все-таки созревание рынка и понимание со стороны заказчиков наблюдаются все больше и больше. А вопрос убеждения, крайне актуальный еще 5 лет назад, отходит на второй план. Уже для всех очевидно, что сегодня появились новые профессии — BIM-специалисты, BIM-менеджеры, BIM-координаторы. Поэтому у заказчиков на стадии внедрения сразу же формируется BIM-группа. Цифровизация пронизывает все больше и больше процессов внутри организации, в результате это становится основным драйвером компании, особенно в строительной отрасли.

Есть ряд индикаторов, которые указывают на необходимость трансформации компании. И основные из них — индикаторы реализации инвестиционных проектов — стоимость и сроки. Причем всегда в каждом конкретном случае причины отклонений свои. Это могут быть



отсутствие справочников информационных разрывов, моделирования, технологии создания, применения традиционного проектирования, низкое качество ПСД, низкая квалификация исполнителей на разных уровнях. Когда все это анализируется, то выстраивается взаимосвязь между отклонениями реализации инвестиционных проектов, факторами и решениями.

С каждым днем проекты становятся все сложнее и сложнее, темп повышается, хаос возрастает. Увеличивается время на выполнение операций. И если компания тратит на рутинные процессы слишком много ресурсов и времени, она становится неконкурентоспособной. К примеру, если смета создается вручную, то вполне вероятно возникновение большого количества допущенных ошибок за немалое потраченное время. Это неэффективно, а значит, пришло время задуматься, что необходимо поменять. И если не сделать этого сейчас, то через 2–3 года, когда появятся требования от государства, и конкуренты внедрят у себя BIM, работая по старой технологии, компания не сможет существовать на рынке.

---

**ИМ позволяет  
на 80% сократить  
сроки ввода объекта  
в эксплуатацию.**

## ДОРОГУ НОВАЦИЯМ

Сегодня свежие кадры зачастую не могут работать в старых программах, им нужно уже что-то трехмерное. Да, они не такие опытные проектировщики, чтобы их допускать к сложным проектам, но молодежь хочет развиваться и требует внедрения цифры.

Быстрее всего инновации внедряются при вертикальной интеграции. Одно дело вовлечь своего партнера, у которого может быть абсолютно другое видение, как развивать компанию. К примеру, пытаться заставить проектировщика работать с BIM, когда он не хочет — в этом случае внедрение затягивается. Совсем другой случай — когда линия одна, то и процесс проходит быстрее, лавинообразно. Внедряется не одна какая-то технология, а сразу несколько, причем через некоторое время происходит анализ, что можно еще поменять. Кроме того, в этом случае гораздо больше сотрудников — как минимум 400, а значит концентрация людей, которые хотели бы изменений, гораздо выше.

Вопреки устоявшемуся мнению, BIM — это не только модель, а более широкая сущность, включающая и комплексную автоматизацию. И в первую очередь нужно автоматизировать все рутинные процессы, разработать правила, регламенты и стандарты в компании, а также внедрить роботов — микро-сервисы, которые выполняют процессы на постоянной основе. Это могут быть как роботы, которые поздравляют сотрудников с днем рождения и отправляют им подарки, так и роботы, которые выполняют еженедельные отчеты. Но и этого недостаточно. Можно ввести корпоративные онлайн курсы, где рассказывать, как работает компания, и проводить тесты — таким образом происходит обучение, особенно полезное для новых сотрудников.

## НЕ ТОЛЬКО ВНЕДРЕНИЕ

Но самое главное, что информационное моделирование становится эффективным, когда оно дает данные в интересах эксплуатации. Это позволяет перейти на новые методы управления техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе на метод управления критичностью. Так, информационная модель позволяет получить не только структуру объекта, но и функциональные системы, которые определяют критичность отказов конкретной эксплуатируемой единицы оборудования, и считают риски и последствия этих отказов.

Другой этап — это ввод в эксплуатацию. Информационно-насыщенная модель позволяет автоматически правильно структурировать и трансформировать исполнительную модель в эксплуатационную, что на 80% сокращает сроки ввода в эксплуатацию.

Также дает эффект прогнозирование стоимости владения. Имея этот механизм во время приемки проектных решений и закупочного процесса, можно сравнить различные решения, загрузив их и оценив в комплексе. Особенно это касается многокомпонентных объектов.

И чтобы информационная модель (ИМ) принесла такой эффект, на этапе проектирования и строительства необходимо к исполнительной модели применять те требования, которые необходимы эксплуатационщику. В регламенты и требования к эксплуатационной модели нужно добавить требования для работы систем эксплуатации. Кроме того, организовать единую нормативно-справочную информацию, чтобы получать информационно-насыщенные элементы и возможность спрогнозировать стоимость владения за счет использования опыта эксплуатации, наработанных технологических карт и нормативов по эксплуатации.

ИМ решает ряд важнейших задач при использовании на строительной площадке. Это моделирование технологий, когда устраняются пространственно-временные коллизии, формирование сметных расчетов, и самый болезненный для строителей момент — управление корректировками и изменениями. Когда ИМ взаимосвязана со сметами и календарными графиками, через нее синхронизируются планы поставки материалов и оборудования с процессом стройки. Если происходят изменения в процессе строительства, меняется и модель, контролируются изменения смет и требуемых материалов и оборудования, что, в свою очередь, синхронизируется относительно календарного план-графика.

В результате становится возможным с первого раза построить объект так, как он должен выглядеть в конце. ИМ позволяет спланировать и посмотреть на мониторе, что необходимо, не вкладывая лишние средства и не загружая людей. И в дальнейшем это станет еще более совершенным.

Стройка — сложный процесс, в нем постоянно происходят изменения: раньше они решались и вносились вручную, теперь же это стало возможным сделать автоматически на экране. Появляется некий цифровой конвейер, когда понятно, что нужно сделать, сколько это будет стоить и какое время займет. Кроме того, становится невозможным забыть или потерять выполненную работу — все процессы запротоколированы. А сама коммуникация бесценна.

## ПРОСТЫЕ РАСЧЕТЫ

Завершающий довод в поддержку BIM — это его экономия. При точных расчетах можно сэкономить миллиарды рублей.

Так, возвести объект можно и без BIM, если руководитель настроен на новые технологии,



и инновации «живут» в его голове. Однако и с BIM ничего не выйдет, если руководитель не видит в нем смысла.

К примеру, в Краснодаре без капли BIM был построен стадион «Быков» для ФК «Краснодар». Строительство началось в 2011 г., первый матч сыгран через 4 года. Стоимость — 450 млн долл. При этом руководитель понимал, что с BIM он сможет сделать больше, ликвидировать риски, и у него все получилось.

И взять «ВТБ Арена», реконструкция которой заняла 10 лет. BIM использовался везде, на каждом этапе, при этом в 2 раза были превышены сроки, а бюджет в 3 раза по сравнению с Краснодарским стадионом и составил 1,5 млрд долл. И BIM не помог.

Вывод — многое зависит именно от руководителя, насколько он сам осознает процесс строительства, умеет экономить средства, как он их считает и вкладывает, насколько он хозяиновен. И для таких руководителей BIM — это подарок, которым они пользуются.

Внедрить у себя BIM может каждый. И это правда. Иногда просто не хватает времени, поджимают сроки выполнения работ. Тогда нужно собрать вокруг себя все лучшие умы и сделать эту работу комплексно, командой. А айтишники будут настраивать среду общих данных. ☹

РУТИННЫЕ ПРОЦЕССЫ  
ЗАНИМАЮТ СЛИШКОМ  
МНОГО ВРЕМЕНИ —  
ПОРА ЗАДУМАТЬСЯ  
О BIM.



Галина КРУПЕН

## ЭКСПЕРТИЗА

# Госэксперты восьми стран провели ежегодную конференцию. На этот раз — в онлайн формате

*19 и 20 ноября Главгосэкспертиза России провела IV Международную конференцию «Развитие института строительной экспертизы»*

Конференция прошла в Москве в онлайн-формате. В этом году впервые участие в конференции принимают спикеры из Молдовы, Таджикистана и Туркменистана. Совместно с ними, а также с традиционными участниками конференций Главгосэкспертизы — коллегами из Казахстана, Армении, Киргизии, Белоруссии, Узбекистана — представители Минстроя России и отраслевого сообщества, эксперты и сотрудники Главгосэкспертизы обсуждают не только важные вопросы работы отрасли, но и мировые тенденции цифровизации строительного комплекса.

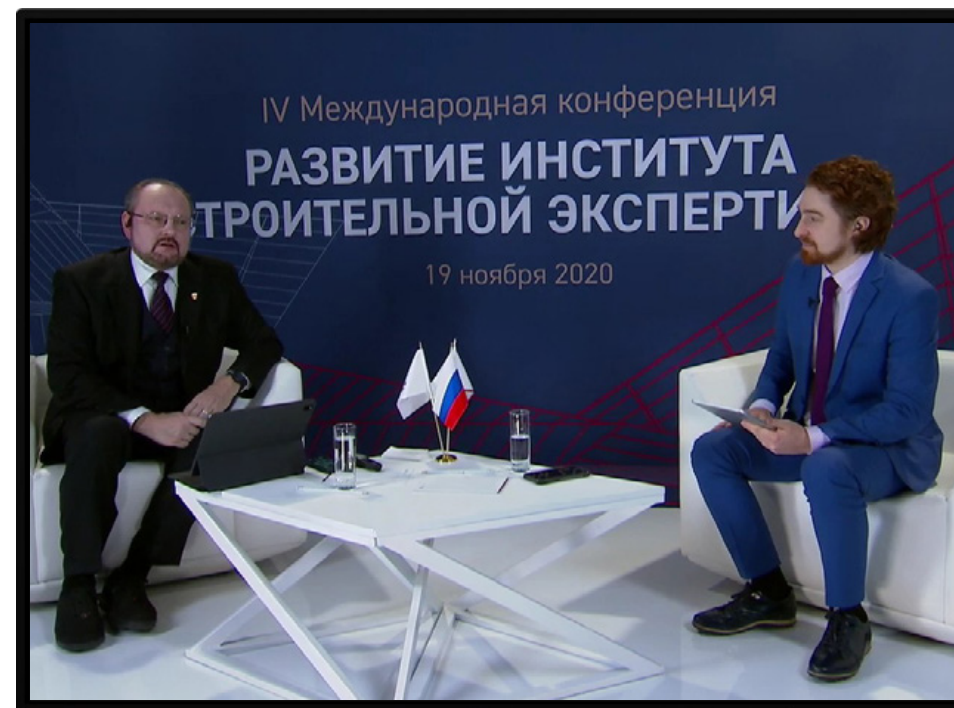
В конференции приняли участие министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Ирек Файзуллин**, начальник Главгосэкспертизы России **Игорь Манылов**, руководители экспертных организаций СНГ, представители бизнеса и общественных объединений. Перед участниками онлайн-конференции выступили также вице-премьер Правительства России **Марат Хуснуллин** и председатель Общественного совета при Минстрое России **Сергей Степашин**.

## ВОПРОС ЭКСПЕРТИЗЫ — ОДИН ИЗ КЛЮЧЕВЫХ

— От системной работы экспертизы зависит решение ключевых задач строительной отрасли, — заявил заместитель председателя Правительства Российской Федерации **Марат Хуснуллин**.

Вице-премьер также отметил, что пандемия показала — какие бы потрясения и новые кризисы ни ждали нас впереди, устойчивое развитие строительной отрасли возможно только за счет интенсивного внедрения новых технологических решений.

— Вопрос экспертизы строительных объектов является для нашей страны и стройкомплекса одним из ключевых. От того, насколько правильно мы принимаем проектные и ценовые решения, зависит, как в целом будет развиваться экономика отрасли, — констатировал **Марат Хуснуллин**. — Ежегодное проведение Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы позволяет обменяться



опытом и знаниями, дает стимул к развитию, что я считаю крайне важным. Тем более, что перед нами сейчас встают новые вызовы: президентом поставлены задачи увеличить объем ввода жилья до 120 млн кв. м в год, впереди большая работа, связанная с цифровизацией отрасли. Мы должны перейти на BIM-технологии и в управлении, и в проектировании, и в строительстве.

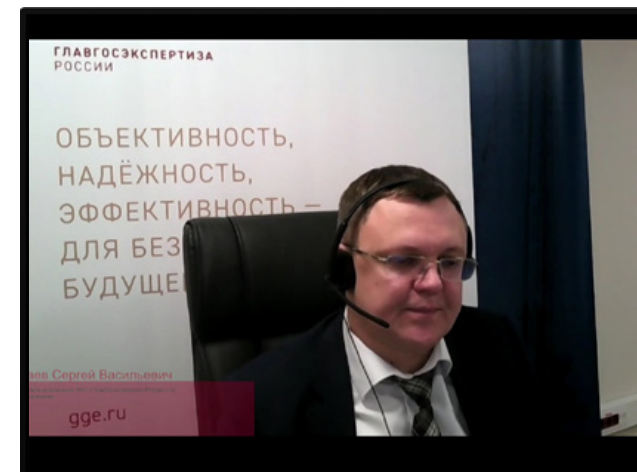
Председатель Общественного совета при Минстрое России **Сергей Степашин** предложил на платформе совещания вопросы укрепления доверия настоящих и будущих участников единой цифровой среды строительной отрасли, а также меры, которые необходимо предпринять для минимизации возможных цифровых угроз.

**РАБОТА СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В КАЖДОЙ ИЗ СТРАН СОДРУЖЕСТВА НЕЗАВИСИМЫХ ГОСУДАРСТВ — ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СОЗДАНИЕ БЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИЗНИ ГРАЖДАН И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИХ БЕЗОПАСНОСТИ.**

## РЕСПУБЛИКИ — РАЗНЫЕ, ВЫЗОВЫ — ОДИНАКОВЫЕ

Глава Минстроя **Ирек Файзуллин**, выступая на открытии конференции, заявил, что в условиях пандемии особенно важен обмен новациями и структурными решениями экспертиз стран СНГ. Он отметил, что работа строительной экспертизы в каждой из стран Содружества Независимых Государств — один из главных государственных ресурсов, направленных на создание благоприятных условий для жизни граждан и обеспечение их безопасности. В своей работе представители национальных систем строительной экспертизы решают аналогичные задачи и сталкиваются со сходными вызовами. При этом в каждой из стран СНГ возникают интересные новации и структурные решения, которые заслуживают самого пристального изучения. Обмен этим опытом — одна из главных задач нашей международной конференции, — напомнил министр участникам мероприятия.

Начальник Главгосэкспертизы России **Игорь Манылов** отметил, что формат международной конференции позволяет проанализировать, что произошло в строительной отрасли и экспертной среде других стран, определить профессиональные вызовы и пути их решения. Он напомнил, что четыре года назад в конференции принимали участие пять стран, сегодня — уже девять, и это — только начало, уверен глава ведомства. Он подчеркнул, что Главгосэкспертиза готова поддержать коллег из других стран в сфере разработки и применения новых сервисов и технических средств, которые позволят решать главные задачи экспертизы во всем мире — обеспечить безопасность и эффективность строительства объектов».



Позднее он рассказал участникам конференции о том, над чем работала Главгосэкспертиза России в течение года, прошедшего с минувшей конференции, и о том, какие задачи стоят перед ней в перспективе.

## В КАЗАХСТАНЕ СОКРАЩАЮТ БЮДЖЕТНЫЕ ЗАТРАТЫ

На конференции прозвучало много интересных сообщений из стран Содружества независимых государств. Так, генеральный директор РГП «Госэкспертиза» Республики Казахстан **Тимур Карагойшин** прокомментировал главное изменение в национальном градостроительном законодательстве за 2020 год: создание Государственного банка проектов строительства, цель которого — сокращение ежегодных затрат бюджета на проектирование социально важных объектов.

Он также рассказал, что многолетняя работа Государственной вневедомственной экспертизы проектов (РГП «Госэкспертиза») Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан дали свой результат во время пандемии. С началом ограничительных мер гибкий нормативный



МНОГОЛЕТНЯЯ РАБОТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВНЕВЕДОМСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТОВ (РГП «ГОСЭКСПЕРТИЗА») КОМИТЕТА ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ИНДУСТРИИ И ИНФРАСТРУКТУРНОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ДАЛИ СВОЙ РЕЗУЛЬТАТ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ.

порядок и цифровая платформа РГП «Госэкспертиза» позволили оперативно перевести персонал предприятия на дистанционный режим работы. На удаленный режим перешли и негосударственные организации экспертизы, пользующиеся сервисами РГП «Госэкспертиза».

## В БЕЛОРУССИИ ОПТИМИЗИРУЮТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Генеральный директор Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» Республики Беларусь **Виктор Петруша** рассказал участникам конференции о том, как идет оптимизация требований и положений законодательства, регулирующих оценку градостроительной и проектной документации. В процессе актуализации действующей нормативно-правовой базы и приведения ее в соответствие Декрету № 7 от 23 ноября 2017 года «О развитии предпринимательства» — основного документа в Белоруссии, регулирующего правовые отношения во всех сферах национальной экономики, были внесены изменения в законы, напрямую связанные с экспертной деятельностью в строительстве.

Одним из давно ожидаемых законодательных актов для отрасли стал Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проект которого разработан правительством в рамках реализации вышеупомянутого Декрета №7. Проект кодекса, направленный на совершенствование строительной отрасли республики, объединяет концептуальные положения в сфере строительства.

— Впервые в законодательный акт такого уровня нам удалось включить основополагающие положения, которые устанавливают подходы, обеспечивающие независимость органов госстройэкспертизы и экспертов по осуществлению своих полномочий, а также невмешательство в их деятельность, — отметил Виктор Петруша.

О значительных сдвигах в сфере строительства в Белоруссии рассказал на конференции и директор Республиканского научно-технического центра по ценообразованию в строительстве Геннадий Пурс. Свое выступление он посвятил ресурсному методу ценообразования в строительстве, который начали применять в республике почти девять лет назад. Ресурсный метод, в отличие от базисно-индексного, позволяет не только стабилизировать, но и снизить цены на продукцию строительной отрасли. Внедрение системы ценообразования в проектом деле на основе ресурсного метода позволяет создать стабильную и независимую от инфляционных процессов градостроительную систему.

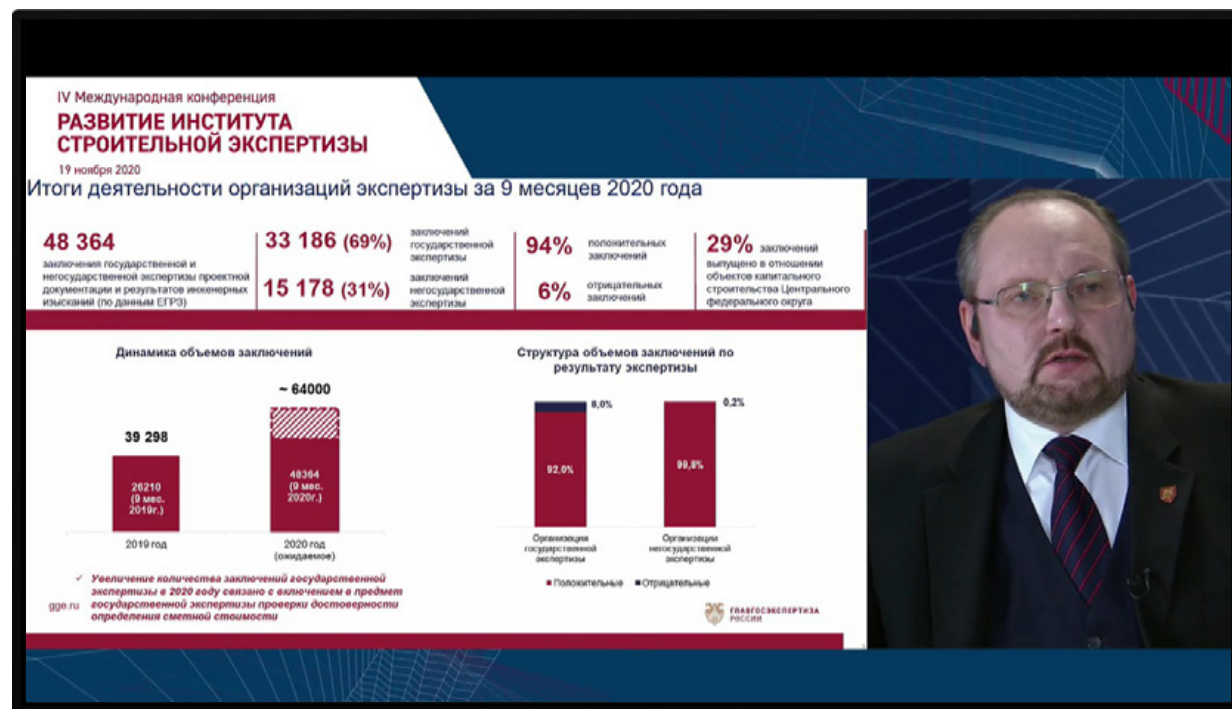
— Если говорить об уровне внедрения ресурсного метода в Республике Беларусь, то сегодня его используют на 87% объектах строительства, в то время как старый, базисно-индексный метод — только на 13%, — отметил Пурс.

Однако, заметил он, пока что проектировщики не могут на 100% получать цены из базы текущих цен. Для того, чтобы она заработала, от «промышленников» требуется, чтобы они заполнили ее хотя бы на 95%. Чтобы простимулировать их сделать это, белорусы разработали необходимые нормативные акты»

## В АШХАБАДЕ ВЫРАСТУТ СЕЙСМОСТОЙКИЕ НЕБОСКРЕБЫ

О том, что в сейсмоопасном Ашхабаде построят небоскреб, рассказал начальник Главного управления государственной экспертизы Министерства строительства и архитектуры Туркменистана **Мурад Непесов**. Высота небоскреба, который возведут в зоне с сейсмоактивностью, превышающей 9 баллов, достигнет 35 этажей.

Это, а также несколько других высотных зданий войдут в состав нового делового центра



«Ашхабад–Сити», — его построят в северной части столицы Туркменистана. При строительстве используют сейсмоизоляторы и сейсмогасители.

Как и все архитектурные проекты, проект строительства «Ашхабад–Сити» пройдет государственную экспертизу в Главном управлении госэкспертизы Министерства строительства и архитектуры Туркменистана. В соответствии с действующим законодательством страны ее в обязательном порядке проходят все проекты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и техническое перевооружение зданий, сооружений и инфраструктуры. Государственной экспертизе подлежат все объекты строительства — независимо от источника их финансирования: в стране просто нет частной, негосударственной экспертизы. Исключение составляют только объекты нефтегазового и энергетического комплекса: эти проекты проходят специальную ведомственную экспертизу.

Комментируя выступление таджикского коллеги, начальник Главгосэкспертизы России **Игорь Манылов** отметил, что российским экспертам стоит перенять у экспертов госэкспертизы Туркменистана их опыт работы с проектами строительства в сейсмоопасной зоне. Если учесть, что в 2020 году Главное управление государственной экспертизы Министерства строительства и архитектуры Туркменистана переходит к работе с использованием технологий информационного моделирования, то вопросы сейсмичности будут не единственной точкой соприкосновения в работе российских и туркменских экспертов.

## АРМЕНИЯ ВОЗРОЖДАЕТ ГОСЭКСПЕРТИЗУ

А вот в другой нашей братской стране — Армении — восстанавливают институт государственной экспертизы. Об этом рассказал исполняющий обязанности председателя

Комитета по градостроительству Республики Армения **Армен Гуларян**. Он также сообщил, что создание органа государственной экспертизы в республике возможно уже в середине будущего года.

Одной из ключевых задач комитета спикер назвал оптимизацию всех процедур и переход к экспертному сопровождению проектов — от нулевой стадии до полного завершения проектных и строительных работ. Другой приоритетной задачей Гуларян считает создание инструментов цифровизации отрасли, что приведет к минимизации административных процедур и сроков исполнения работ, обеспечению их прозрачности и должного качества, а также повысит эффективность капиталовложений.

Сегодня в Армении действует пятиступенчатая классификация объектов капитального строительства, и в категорию тех, что нуждаются

в первоочередной сейсмической защите, входят жилые многоквартирные здания, детсады и школы, медицинские учреждения, культурные, гидротехнические и энергетические объекты, административные здания и объекты связи. Проведение государственной экспертизы будет обязательно в отношении особо опасных объектов и объектов сейсмической защиты.

Негосударственная экспертиза Армении, которая продолжит работу наравне с государственной, будет рассматривать проектно-сметную документацию на строительство объектов средней категории риска. К ним относятся частные дома, жилые постройки площадью до 300 кв.м, объекты общественного питания и бытовых услуг, гостиницы, офисы и мастерские, объекты сельскохозяйственного производства, спортивные игровые площадки и иные сооружения. ☹



Сегодня в Армении действует пятиступенчатая классификация объектов капитального строительства, и в категорию тех, что нуждаются в первоочередной сейсмической защите, входят жилые многоквартирные здания, детсады и школы, медицинские учреждения, культурные, гидротехнические и энергетические объекты, административные здания и объекты связи.

На онлайн-конференции побывал **Михаил ЗИБОРОВ**

## НЕДВИЖИМОСТЬ

# Рынок недвижимости: предложение уменьшится, а цены увеличатся

*Экономический кризис, повышенный спрос и проектное финансирование обусловили рост цен на жилье*

3 декабря эксперты «Метриум» и CBRE провели пресс-конференцию по итогам 2020 года и перспективах 2021-го.

Как мы помним, начинался текущий год позитивно — спрос на строящееся жилье постепенно возрастал после замедления во второй половине 2019 г. А упавшие в начале марта цены на нефть и обрушившийся рубль этот спрос активизировали еще сильнее.

Однако пандемия, ставшая ключевым событием 2020 г., сказалась на развитии экономики и бизнеса не только в России, но и в мире. И до сих пор, уже после ослабления введенных ограничений, мы находимся под влиянием второй волны коронавируса. При этом восстановление экономики до уровня 2019 г. стоит ожидать не ранее 2022 г.

## ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВА

Тем не менее рынок недвижимости был поддержан государством.

Во-первых, начали субсидировать кредиты для застройщиков, чтобы ставка по ним не превышала ключевую ставку Центробанка.



Во-вторых, была поддержана ипотека, на которую снизили ставки для населения до беспрецедентно низких 6,5% годовых. И это, естественно, вызвало бум на рынке жилья.

Причем строительная отрасль стала одной из первых, которой во время пандемии позволили разморозить работу при соблюдении санитарных требований. Поэтому уже в мае работа на стройплощадках возобновилась в большинстве крупных регионов.

Ожидается,  
что статус жилья  
получат лишь  
около 2,5 млн кв. м  
апартаментов.

Кроме того, летом Правительство РФ пересмотрело планы по нацпроекту — теперь достигнуть ввода 120 млн кв. м ежегодно планируется к 2030 г., а не к 2024 г.

В противовес однозначным и положительным веяниям не так давно в Минстрое России выступили за запрет строительства новых апартаментов и присвоение жилого статуса уже готовым.

Так, по данным директора по развитию «Метриум» **Натальи Сазоновой**, за всю историю строительства апартаментов или с 2013 г. в Москве было построено около 5 млн кв. м таких объектов. Причем только 2 млн кв. м из них было зарегистрировано Росреестром по договорам долевого участия. Еще порядка 450–500 тыс. кв. м предлагаются к продаже по ДДУ сейчас. Значит, предположительно, именно этот объем в 2,5 млн кв. м и будет наделен статусом жилых помещений после амнистирования, что повлияет на все предложение квартир в Москве, остальные же 50–60% останутся в серой зоне. Запрет заставит застройщиков пересматривать готовые проекты, увеличить

расходы или вовсе отказаться от их реализации.

Пока же спрос на апартаменты из-за активного обсуждения их будущего статуса не изменился. Покупатели так быстро не реагируют, им нужно время на принятие решения. А вот перед государством стоит непростая и дискуссионная задача — отделить, какие апартаменты имеют право называться жильем, а какие нет.

Кроме того, в конце ноября Москва повысила плату за изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земли — его меняют, когда участок предназначен для нежилой застройки, а дом планируется жилой. Причем в других регионах эта процедура бесплатная. Если раньше плата за смену ВРИ в Москве составляла 60–80% кадастровой стоимости участка, то теперь она выросла в 2 раза до 120–160%. В Новой Москве эта плата увеличится в 8 раз. Из-за этого, по расчетам экспертов «Метриум», маржинальность девелоперских проектов снизится примерно с 20% до 15%.

По мнению Натальи Сазоновой, меры поддержки властей в начале года задали вектор ускоренного развития летом и осенью — резко восстановился спрос, снизилось предложение и повысились цены. Но во второй половине года власти дали понять, что аппетиты

застройщиков будут ограничены, и им придется формировать продукт и цены в более трудных условиях, что, несомненно, повлияет на рынок в 2021 г.

## ДРАЙВЕР СПРОСА И ЕГО ПОСЛЕДСТВИЯ

Да, в 2020 г. ставки по ипотеке показали исторический минимум благодаря субсидиям. Так, в сентябре средняя ставка по кредитам на покупку квартиры в новостройках уменьшилась до 5,93%, а это –3,2% за год, для вторичного же рынка — до 8,1% или на 1,9% меньше.

В результате сегодня 85% ипотечных сделок проходят по программе субсидирования ставок либо с «семейной ипотекой». В целом же в ипотеку покупают 59% новых квартир в «старой» Москве, а в Новой Москве — 67%.

Конечно, чем ниже ставки по кредитам, тем выше спрос. Поэтому, как и в предыдущие периоды, это снижение вызвало взрывной рост спроса на жилье, и в первую очередь на новостройки. Так, по данным «Метриум», в III кв. в Москве число ДДУ выросло на 48% относительно аналогичного периода 2019 г., причем пик активности спроса был достигнут осенью. В Новой Москве количество сделок на рынке новостроек выросло на 16%.

Сегодня 85% ипотечных сделок проходят по программе субсидирования ставок либо с «семейной ипотекой».

Учитывая динамику сделок, эксперты «Метриум» прогнозируют, что к концу 2020 г. число ДДУ в «старой» Москве превысит 50 тыс., что на 6% больше, чем в 2019 г. В Новой Москве, скорее всего, показатель снизится на 13%.

Естественно, рост спроса привел к «вымыванию» квартир с рынка новостроек. Сегодня в «старой» Москве насчитывается 35,6 тыс. квартир и апартаментов, а в прошлом году в это же время было 42,8 тыс., т.е. предложение снизилось на 17%.

При этом активность застройщиков к осени немного восстановилась — если весной московские девелоперы возводили 17,2–17,3 млн кв. м жилья, то в сентябре — 17,8 млн кв. м. Однако этот показатель все еще на 4% ниже, чем в аналогичный период 2019 г. Всего на рынке, по подсчетам «Метриум», представлено 2,86 млн кв. м жилья, что на 19% меньше, чем в то же время 2019 г., и на 17% меньше, чем во II кв. 2020 г.

При этом заметно увеличилась доля новостроек массового сегмента. Если в конце 2019 г. в нем числилось 39% квартир, то к концу III кв. их доля выросла до 42%. А вот доля бизнес-класса сократилась с 33% до 29%. Количество апартаментов при этом увеличилось до 25% — сейчас их 8,8 тыс. объектов, что на 17% меньше, чем в начале года.

По словам Натальи Сазоновой, предложение сокращается еще и в связи с переходом на эскроу-счета, из-за введения которых девелоперы начали продавать меньше новых проектов. А совокупность таких факторов, как высокий спрос, замедление старта новых проектов, запрет на строительство апартаментов и рост платы за ВРИ, приведут к существенному уменьшению предложения в 2021 г., что может повлиять на рост цен.

В МОСКВЕ ПЛАТА ЗА СМЕНУ ВРИ ВЫРОСЛА В 2 РАЗА, В НОВОЙ МОСКВЕ ОНА УВЕЛИЧИТСЯ В 8 РАЗ.





## А ОНИ ВСЕ ДОРОЖАЮТ И ДОРОЖАЮТ

В 2020 г. цены на новостройки росли беспрецедентно быстрыми темпами в разных секторах рынка, в том числе в премиальном жилье и апартаментах, хотя ипотечный спрос на них прямо не влияет.

В массовом сегменте новостроек Москвы средняя стоимость квадратного метра с начала года увеличилась на 16% и преодолела в ноябре психологический барьер в 200 тыс. руб. В бизнес-классе — на 14% до 276 тыс. руб. В премиум-классе квартиры и апартаменты подорожали на 6% до 608 тыс. руб. за кв. м, а в элитном — на 3% до 1 млн руб. за кв. м. Особенно заметно подорожали новостройки в Новой Москве — на 22% до 156 тыс. руб.

Причина этому опять-таки ажиотажный спрос, который произошел из-за мартовской девальвации рубля, когда многие покупатели конвертировали сбережения в жилье. А после спрос подстегнули субсидии на ипотеку.

Вторым же фактором стал рост предложения новостроек, которые продаются через эскроу-счета. Себестоимость этих объектов выросла, что и повлияло на конечную цену. Так, по данным «Метриум», в декабре 2020 г. в Москве по новой схеме возводится не менее 46% квартир. В то же время, по данным Росреестра, 50% сделок заключаются с эскроу-счетами.

Как заметила Наталья Сазонова, проектное финансирование фактически удержало цены от снижения и стало одной из основных предпосылок для их роста. Демпинг на котловане фактически потерял смысл, почти все новые проекты стартуют со среднего рыночного уровня цен, а высокий ипотечный спрос только ускорил этот процесс. И, естественно, на рост цен влияет раскупаемость наиболее доступных по цене вариантов жилья, когда остаются



**В МОСКВЕ СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ В НОЯБРЕ ПРЕОДОЛЕЛА ПСИХОЛОГИЧЕСКИЙ БАРЬЕР В 200 ТЫС. РУБ.**

самые дорогие, поэтому средний уровень цен и возрастает. В результате в 2021 г. цены на квартиры в московских новостройках могут вырасти на 20%. А снижаться они начнут лишь во второй половине следующего года, но к этому времени уже спадет и спрос.

### КУДА ВЛОЖИТЬСЯ?

По данным старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE **Ирины Ушаковой**, в текущем году вложения в жилой сегмент или участки под строительство жилых проектов увеличились почти на 41% по сравнению с 2019 г. И это наибольший прирост объема вложений в уходящем году. А вот объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости может сократиться на 27%.

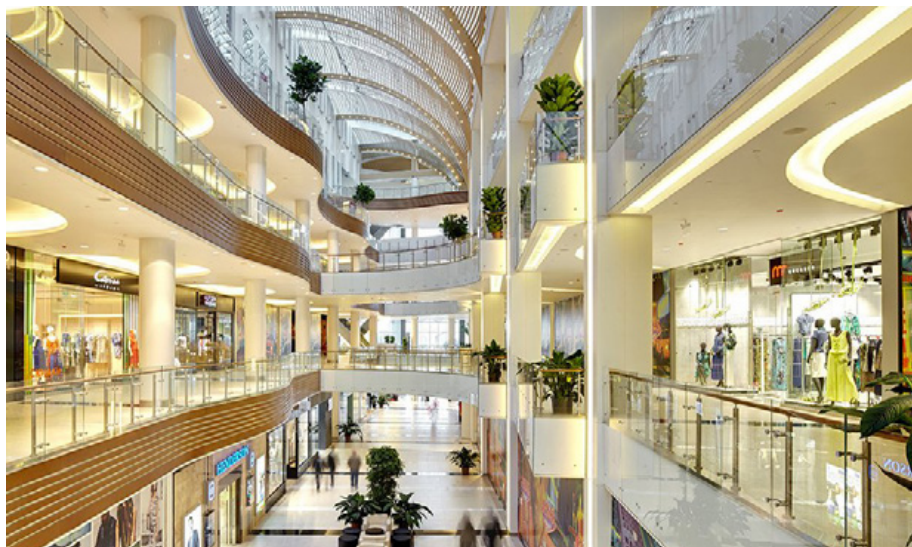
В результате высокая активность девелоперов по приобретению участков под строительство привела к увеличению объема вложений с 55 млрд руб. в 2019 г. до почти 77 млрд руб. в текущем, а доля этого сегмента в структуре инвестиций выросла на 13% до 35%.

Что касается коммерческой недвижимости, то наиболее активно развивающимся и самым устойчивым в нестандартных условиях в этом году стал *сегмент складской недвижимости*. Вложения в складские объекты увеличились на 25% до более чем 40 млрд руб. за счет сохранения спроса на приобретение складов под собственное использование, а также крупных сделок по покупке объектов в инвестиционных целях. На этот сегмент пришлось 19% объема вложений против 14% в прошлом году.

Интересной особенностью уходящего года стало преобладание сделок Build-to-suit, т.е. строительство под клиента — 60% спроса против 17% в 2019 г. Это связано с тем, что большим компаниям нужны нестандартные здания и с большой площадью. Многие объекты изначально строятся под клиента, а многие начинаются как спекулятивный девелопмент, но находят своего арендатора еще на этапе строительства. По итогам года показатель ввода должен составить около 1,1 млн кв. м.

В *офисные объекты* основной объем инвестиций составил почти 45% и произошел еще в I кв. Во многом именно за счет активного начала года объем вложений в офисную недвижимость по итогам года увеличился на 10% до более чем 70 млрд руб., несмотря на спад в последующих кварталах текущего года. Доля офисного сегмента также увеличилась до 32% против 26% в 2019 г.

Наиболее пострадавшими в период пандемии стали торговая и гостиничная недвижимость. Вложения в *торговый сегмент* показали существенное снижение почти на 80% по сравнению с прошлым годом — до 16 млрд руб. Объем вложений в *гостиничную недвижимость* снизился менее существенно — почти на 40% до 11 млрд руб. В результате доля вложений в торговые объекты может составить минимальное с 2014 г. значение около 7% в структуре инвестиций, что на 22% ниже уровня 2019 г.



НАИБОЛЕЕ ПО-  
СТРАДАВШИМИ В  
ПЕРИОД ПАНДЕМИИ  
СТАЛИ ТОРГОВАЯ  
И ГОСТИНИЧНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ.

При этом по итогам года ввод в эксплуатацию торговых площадей в Москве составит 254 тыс. кв. м, что на 27% превышает показатель 2019 г., когда открылось 200 тыс. кв. м. Причем пандемия не скорректировала даты открытия крупных объектов — так, к примеру, в конце февраля состоялось открытие ТЦ в составе тематического парка «Остров Мечты», которое было перенесено с 2019 г.

В 2021 г. ожидается открытие около 500 тыс. кв. м торговых площадей. 25% объема — это объекты с перенесенной датой открытия с 2020 г., а 30% — районные ТЦ.

Объем ввода новых площадей в регионах составит 207 тыс. кв. м, что в 2,7 раз ниже прошлогоднего показателя. Около 60% изначально запланированного объема нового ввода в 2020 г. перенесено на следующий год.

Сегодня наибольшим потенциалом для строительства торговой недвижимости обладают города с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек, для которых характерен дефицит качественного предложения торговых объектов и высокий уровень доходов населения. Как правило,

это вторые и третьи по численности населения города после административного центра, а также города, расположенные на Севере и Дальнем Востоке.

До 2019 г. доля таких городов в общем объеме строительства не превышала 15%, однако последние 2 года к ним наблюдается растущий интерес девелоперов, так, в 2020 г. их доля в общем объеме нового ввода составила 32%, в 2019 г. — 38%.

Что касается *гостиничного комплекса* — то в России в уходящем году было открыто всего 5 гостиниц с общим количеством почти 700 номеров в Москве, Краснодаре, Сочи, Саранске и Ульяновске.

Многие московские открытия были перенесены на 2021 г., когда должны будут открыться 9 объектов современного стандарта с общим номерным фондом более 1,5 тыс. номеров. В целом коронавирус, падение рубля, закрытие границ и другие факторы сделают 2020 г. самым «запоминающимся» в истории гостиничного рынка Москвы.

В то же время одним из трендов 2020 г. стало *увеличение инвестиций в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений* — их доля выросла с 33% по итогам 2019 г. до 57% в этом году.

Естественно, с начала пандемии существенно сократилась доля *иностраннных вложений*, теперь основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний, доля которых увеличилась до 94% против 74% в предыдущем году. Причем инвестиционная активность еще сильнее сконцентрировалась в столичном регионе. Доля рынка Москвы в объеме инвестиций в 2020 г. увеличилась до 82% против 60% годом ранее, тогда как доля рынка Санкт-Петербурга сократилась на 17% до 14%, а региональных рынков — на 5% до 4%.

И делать прогнозы динамики инвестиционной сферы на будущий год в условиях высокого

уровня неопределенности крайне сложно. Однако ожидается, что по мере снижения рисков, вызванных пандемией, инвестиции в коммерческую недвижимость увеличатся, а аппетит жилых девелоперов к приобретению площадок сохранится.

## И ЧТО ЖЕ ДАЛЬШЕ?

По предположениям экспертов «Метриум», ситуация в отрасли в следующем году будет зависеть от государственной политики. И ключевым моментом станет продление или непродление субсидирования ставок по кредитам, которое должно завершиться летом 2021 г. Именно оно определит динамику спроса, предложения и цен во второй половине 2021 г.

В первой же половине 2021 г. спрос на новостройки продолжит повышаться, т.к. далеко не все заемщики имели достаточно денег для первого взноса по кредиту в 2020 г., а к началу 2021 г. они вполне могут их накопить. А в связи с тем, что большинство россиян считают жилье самым привлекательным активом для вложений, из-за налога на депозиты и ослабления рубля они и дальше будут вкладываться в жилую недвижимость.

Естественно, на этом фоне будут повышаться и цены. Из-за того, что девелоперы теперь строят на банковские деньги, им выгоднее продавать квартиры в конце стройки, а не демпинговать на старте. Плюс ко всему стоимость квадратного метра вырастет из-за перехода на эскроу-счета, повышения платы за ВРИ и сокращения предложения. А последнее, скорее всего, будет сокращаться из-за медленного выхода новых проектов и «вымывания» имеющихся в продаже квартир и апартаментов. ☹



Эвелина ЛАРСОН

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

# ВОЗМУЩЕНО



## Осень-2020: взятки, подкупы, мошенничество и смерть подростка на стройке

**> 1 октября в Новосибирской области удовлетворен иск прокуратуры о взыскании с бывшего главы Татарского района почти 33 млн руб.**

В 2013 г. по итогам проведения аукционов между администрацией Татарского района и АО «Корпорация «СтройСиб» заключены 5 муниципальных контрактов на строительство 37 квартир в двух многоквартирных домах. Чиновник знал, что оплата производится после принятия объекта долевого строительства в эксплуатацию, однако без оснований подписал реестры платежей поручений на сумму свыше 35 млн руб.



Денежные средства были перечислены в организацию, которая не исполнила обязательства и дома не построила. В результате нуждающиеся в улучшении жилищных условий дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, квартирами обеспечены не были.

**> 2 октября в Тюменской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о злоупотреблении полномочиями, повлекшем ущерб в сумме более 399 млн руб.**

Генеральный директор и единственный учредитель фирмы-застройщика ЖК в пос. Московский дворик Тюменского района ООО «СтройТрест» заключила с другой возглавляемой ею компанией ДДУ строительства 59 квартир и 51 парковочного места, стоимость которых составила более 361 млн руб. При этом в счет оплаты были переданы неликвидные вексели. Злоумышленница также совершила ряд иных невыгодных для фирмы сделок. В августе 2019 г. компания признана банкротом.

Впоследствии арбитражным судом ДДУ строительства и другие сделки, заключенные обвиняемой, были признаны недействительными.

Права граждан-дольщиков восстановлены путем выплаты им денежных средств, полученных от продажи объектов незавершенного строительства с земельными участками.

**> 7 октября в Краснодаре направлено в суд уголовное дело в отношении застройщиков, обвиняемых в хищении свыше 360 млн руб.**

С января 2015 г. по март 2018 г. руководители и учредители строительной компании ООО «УДП», а также генеральный подрядчик ООО «КСК» привлекали денежные средства граждан для участия в долевом строительстве многоквартирного дома ЖК «Каскад», расположенного в Краснодаре.

Они предоставили в компетентные органы фиктивный документ о наличии у них необходимых мощностей для функционирования и ввода в эксплуатацию указанного дома, что впоследствии позволило им получить разрешение на увеличение этажности. 4 года дом не вводился в эксплуатацию.

От их действий пострадали **96 человек**, общий ущерб составил свыше **362 млн руб.**

Также участники группы более 45 млн руб. получили с расчетного счета компании якобы в рамках договорных отношений. Один из них передал другим лицам две квартиры, принадлежащие ООО «УДП», якобы в счет оплаты выполненных работ, чем причинил ущерб обществу на сумму свыше 8,3 млн руб.

На имущество подсудимых наложен арест. В настоящее время после принятия мер прокурорского реагирования ЖК «Каскад» введен в эксплуатацию.

**> 8 октября вынесен приговор руководителю государственного учреждения Севастополя, превысившего должностные полномочия при заключении госконтракта на сумму более 6,8 млрд руб.**

В декабре 2017 г. и.о. директора ГКУ г. Севастополя «Управление по эксплуатации объектов городского хозяйства» заключил государственный контракт с генеральным директором АО НПП «Биотехпрогресс» на строительство канализационных очистных сооружений «Южные» г. Севастополя стоимостью более 6,8 млрд руб. При этом у заказчика на указанный объект отсутствовали разрешения на строительство, паспорт инвестиционного проекта, проектно-сметная документация. После заключения контракта руководитель государственного учреждения исключил из его условий казначейское сопровождение.

В результате застройщиком израсходован полученный аванс в размере более 2 млрд руб. на иные цели.

Суд назначил ему наказание в виде **7 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима с лишением права занимать должности на государственной службе и в органах местного самоуправления на 2 года.

**> 14 октября в Удмуртии вынесен приговор по уголовному делу в отношении бывшего главы региона.**

Александр Соловьев с 2014 г. по 2017 г. лично и через посредников систематически получал от предпринимателей, осуществляющих деятельность на территории Удмуртской Республики, взятки в особо крупном размере за право выполнения работ в рамках регионального инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация на платной основе мостовых переходов через реку Кама и реку Буй у города Камбарка», за общее покровительство и попустительство по службе, своевременную приемку и оплату выполненных работ из средств федерального и республиканского бюджетов.

Всего им было получено 139 млн руб., а также доля в уставном капитале юридического лица размером 30% номинальной стоимостью 2,7 млн руб. и услуги имущественного характера стоимостью 20 тыс. руб.

Был наложен арест на имущество обвиняемого и его близких, а также доверенных лиц.

Соловьеву назначено наказание в виде **10 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии строгого режима **со штрафом в размере 275 млн руб.**

**> 16 октября в Краснодаре вынесен приговор по уголовному делу о хищении у дольщиков более 890 млн руб.**

Антон Остринский с Рафиком Нерсесяном с 2014 г. по 2017 г. организовали в Краснодаре деятельность по строительству жилищных комплексов «Мир» и «Луч». При этом они не имели фактической возможности завершить строительство, возведение объектов осуществлялось с нарушениями строительных норм.

Всего было заключено **более 950 ДДУ** на сумму **более 890 млн руб.**

На имущество Остринского и Нерсесяна наложен арест. Суд назначил Остринскому наказание сроком **6 лет 6 мес. лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима и **штрафом в 1 млн руб.**, Нерсесяну — **3 года 8 мес. лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима и штрафом в размере **500 тыс. руб.** В отношении Антона Остринского приговор вынесен заочно в связи с его нахождением в международном розыске.

**> 21 октября в Краснодаре вынесен приговор в отношении застройщика, причинившего ущерб в размере свыше 1,3 млрд руб.**

С 15 апреля 2013 г. по 10 мая 2017 г. руководитель ООО «Линдт» Эдуард Линдт привлек средства **468 дольщиков** на общую сумму **более 1,1 млрд руб.** для строительства ЖК «Рич Хаус», но не достроил его.

Он же как учредитель ООО «Клубный квартал» с 26 марта 2015 г. по 13 июля 2018 г. привлек в качестве участников долевого строительства 68 физических и юридических лиц, заключив с ними договоры на общую сумму свыше **210 млн руб.**, однако строительство ЖК «Клубный квартал» не завершил.



В ходе следствия на движимое и недвижимое имущество обвиняемого наложен арест.

Суд назначил Линдту **7 лет лишения свободы** с отбыванием наказания в колонии-поселении.

**> 23 октября Генпрокуратура России добилась принятия судебного решения о конфискации более 2,9 млн долл. США с банковского счета бывшего исполнительного директора холдинга «Владивосток девелопмент».**

Они находились в Республике Сингапур на банковском счете Алексея Бойцова. Также решено взыскать с него **еще 11 млрд руб.**, инвестированных АО «Дальневосточный завод «Звезда» в строительство верфи «Звезда-ДСМЕ» и похищенных преступной группой.

Обвинительный приговор в отношении Бойцова, который в составе преступного сообщества **легализовал 664 млн руб.** из числа похищенных, вынесен еще в июне 2019 г.

**> В Россию из Испании экстрадировали двух обвиняемых в совершении тяжких преступлений.**

Директор двух организаций Алексей Лагунин с мая 2012 г. по октябрь 2015 г. на территории Ярославля заключил с гражданами и юридическими лицами договоры участия и договоры уступки прав в долевом строительстве квартир в двух многоквартирных жилых домах. Его действиями физическим и юридическим лицам причинен материальный ущерб на сумму **более 950 млн руб.**

Кроме того, Лагунин не выплачивал заработную плату сотрудникам одной из организаций более двух месяцев. Сумма невыплаченной задолженности составила **более 1,5 млн руб.**

Также он не перечислил налог в бюджет РФ в размере **более 15 млн руб.**

С ним также экстрадирован Владимир Дрокин, который как директор юридического лица, заключил 2 ДДУ в инвестировании строительства с гражданами.



В счет их оплаты потерпевшие передали ему **более 30 млн руб.**, которыми он распорядился по своему усмотрению.

**> 28 октября в Ростовской области вынесен приговор по уголовному делу о хищении денежных средств из банков.**

С. Светлицкий и Д. Пузанов перевели на счета фирм, подконтрольных Светлицкому, **1 млрд 120 млн руб.**, выделенных кредитными организациями на строительство очистного завода в г. Ростове-на-Дону.

Светлицкий, В. Юн, И. Переверзева, Н. Молотилкин и М. Нюшкова, не собираясь выполнять взятые на себя обязательства, оформили кредитные договоры с коммерческим банком. На протяжении года они перечисляли на счета аффилированных юридических лиц средства, похитив **более 6 млрд 600 млн руб.**

Суд назначил им следующие виды наказаний: Светлицкому — **12 лет лишения свободы со штрафом в размере 1 млн руб.**, Пузанову — **8 лет лишения свободы со штрафом в размере 700 тыс. руб.**, Переверзевой, Нюшковой и Молотилкину — **по 7 лет лишения свободы**, Юну — **2 года лишения свободы**. Отбывать наказание они будут в исправительной колонии общего режима.

**> 3 ноября в Подмоскowie направлено в суд уголовное дело о хищении у дольщиков ГК «Сабидом» свыше 4 млрд руб.**

Обвиняемый совместно с иными участниками ОПГ под предлогом возведения коттеджных поселков «Белый город» и «Немецкая деревня» в Солнечногорском районе завладела средствами граждан на общую сумму свыше 4 млрд руб.

Ранее приговором суда шестеро соучастников обвиняемого осуждены на сроки от 4 лет 6 мес. до 8 лет лишения свободы.

Сам он скрылся от органов предварительного расследования и был объявлен в международный розыск. В декабре прошлого года его **экстрадировали в Россию с территории Грузии.**

**> 10 ноября в Калининградской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о нарушении правил безопасности строительных работ, повлекшем смерть несовершеннолетнего.**

16 августа 2020 г. на объекте «Строительство филиала Нахимовского военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде» руководитель работ подрядной организации, отвечающий за соблюдение техники безопасности работниками организации, допустил к работам несовершеннолетнего без обучения и инструктажа, при отсутствии ограждения строительных лесов и средств индивидуальной защиты. Кроме того, с 16-летним подростком не был оформлен трудовой договор.

Подросток упал с высоты 18 м со строительных лесов, после чего скончался.

**> В Красноярском крае суд вынес приговор по уголовному делу о хищении у граждан более 19 млн руб.**

В 2013 г. один из злоумышленников приобрел в общую долевую собственность земельный участок в Красноярске и оформил разрешение на строительство индивидуального жилого дома. Однако он построил там многоквартирный дом.



Мужчина привлек сотрудницу агентства недвижимости для оформления заведомо неправомερных сделок. Они заключили договоры продажи квартир **с 24 потерпевшими** на сумму более 19 млн руб.

Самовольная постройка снесена, потерпевшие остались без жилья и денег.

Суд приговорил мужчину **к 4 годам 6 мес. лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, женщину — **к 4 годам лишения свободы** с отсрочкой исполнения наказания до достижения ее ребенком 14-летнего возраста.

**> 12 ноября в Краснодарском крае вынесен приговор по уголовному делу о хищении у участников строительства более 266 млн руб.**

С 2011 г. по 2016 г. А. Личман, А. Баронов, Д. Студеникин, А. Сервицкий, А. Карлов, В. Кутько, Д. Казаров похитили средства граждан, инвестировавших в строительство жилищных кооперативов «Гомель», «Дипломат», «Открытые двери», «Эталон».

Они похитили у участников долевого строительства деньги, переданные им в счет оплаты квартир, продав одни и те же помещения разным собственникам дважды.

Также Личман похитил 91 млн руб. у граждан при строительстве дома № 80 по ул. Сергея Есенина в г. Краснодаре.

Суд в зависимости от роли и степени участия каждого назначил им наказания в виде **лишения свободы сроком от 5 до 10 лет**. Они будут отбывать наказания в исправительной колонии общего режима. Кутько назначено 4 года лишения свободы условно с испытательным сроком 4 года.

**> 13 ноября в Татарстане суд вынес приговор по делу об организации финансовой пирамиды.**

Не позднее декабря 2013 г. мужчина организовал в Казани преступное сообщество с целью хищения средств граждан посредством так называемой «финансовой пирамиды». В состав организации вошли его сестра и еще 5 соучастников, а также неустановленные следствием лица. Организация насчитывала **40 филиалов в 23 регионах страны**. Несколько лет соучастники под видом осуществления инвестиционной деятельности от имени ООО «КПК «РОСТ» похитили денежные средства **3557 граждан на общую сумму более 1,4 млрд руб.**

Организатор ОПГ с двумя соучастниками, действуя от имени ООО «ИФК «Земля», под предлогом перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию «ИЖС» и последующего строительства частных жилых домов на территории Республики Татарстан похитил средства **158 граждан на общую сумму свыше 66 млн руб.**

Свыше 43 млн руб. организатор с сестрой легализовали путем приобретения нежилых помещений, а также дорогостоящих легковых автомобилей с целью последующей организации предприятия, предоставляющего услуги VIP-такси.

В ходе следствия **наложен арест на имущество обвиняемых**: автомобили, земельные участки, нежилые помещения — **всего на общую сумму 300 млн руб.**

Суд приговорил организатора ОП **к 13 годам 6 мес. лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии особого режима. Остальным соучастникам — **от 9 лет 6 мес. до 12 лет 6 мес.** с отбыванием в исправительной колонии общего режима.

**> 20 ноября в Нижегородской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о хищении муниципального имущества и получении взяток в особо крупном размере.**

С 2012 г. по 2016 г. глава местного самоуправления Балахнинского муниципального района склонил главу администрации района к принятию незаконных решений, в результате которых принадлежащие муниципалитету земельный участок и расположенная на нем автостанция в г. Балахна перешли в собственность третьих лиц, подконтрольных обвиняемым и их 4 соучастникам.

Злоумышленники в составе ОПГ обманом приобрели право на земельный участок, находящийся в территориальной зоне зеленых насаждений общего пользования и не подлежащий отчуждению.

В результате муниципальному образованию причинен ущерб на общую сумму **более 38 млн руб.**

С 2016 г. по 2017 г. глава местного самоуправления через своего брата — предпринимателя, выступающего в качестве посредника, **получил 6 млн руб. и две однокомнатные квартиры** общей стоимостью 2 млн руб. за принятие решений главами администраций города Балахны и Балахнинского муниципального района в интересах коммерческой организации, которая получила разрешение на строительство многоквартирного дома и благоустройство территории.

В отношении 3 соучастников ранее вынесены обвинительные приговоры, а еще одно уголовное дело рассматривается судом.

Обвиняемые находились в международном розыске и **были экстрадированы в страну с территории Грузии.** ☹



Эвелина ЛАРСОН

## ВЫСТАВКИ

# Стенд на социальной дистанции

*Особенности выставки «Цемент. Бетон, Сухие смеси» в период пандемии*

## ДО ЭКСПОЦЕНТРА ДОЕХАЛИ НЕ ВСЕ

«Уважаемые посетители и друзья! Мы очень сожалеем, что не смогли встретиться на нашем стенде. Вся вашу информацию и ваши вопросы вы можете направить по электронной почте или телефону...», — такие объявления висели на нескольких стендах в зале Экспоцентра. Точнее на арендованных под них площадках, так и оставшимися пустыми.

Места были забронированы еще до пандемии. По регламенту выставки уплаченные деньги отсутствующему участнику не возвращаются. «Но мы решили пожертвовать деньгами, зато не рисковать здоровьем своих сотрудников», сказали в самарской «Строммашине», одной из не доехавших до Экспоцентра компаний.

Пандемия не могла не сказаться на традиционном деловом мероприятии. Зал Экспоцентра смотрелся как через обратную сторону бинокля. Все было, как всегда. Ветераны выставки оживленно общались после года разлуки, дебютанты осваивались, стучали колесики чемоданов посетителей. И вся эта картина умещалась на небольшом пространстве зала. В каталоге 2020 года значилось 36 участников (в прошлом году было более 100). Да еще, как видим, не все доехали.

Подавляющее большинство экспозиций были оформлены скромно. Образцы оборудования практически отсутствовали. Конечно, бетоносмесительный завод полностью разместить



в зале еще никогда не удавалось. Но отдельные узлы демонстрировались всегда. Всегда можно было посмотреть «вживую» на мобильные бетоносмесители. И уж тем более, на стендах стояло менее габаритное оборудование. Это помогло участникам привлечь к себе внимание потенциальных партнеров.

Но транспортировка техники требует финансовых затрат. В 2020 году из-за сокращения объемов строительства у многих компаний сократились доходы. И тратиться на перевозку экспонатов они не захотели. Привезли в основном только то, что помещается в коробочку или флакон — образцы строительной химии, минеральных добавок. Бетонные заводы, как

и другое оборудование, можно было видеть только на страницах рекламных проспектов.

Некоторые компании отказались от участия в выставке, побоявшись отсутствия посетителей. Но посетители, пусть и в меньшем, чем раньше, количестве, были, причем профессионалы. (На момент написания материала официальные итоги выставки еще не подвели.) Люди приезжали специально из других городов и даже стран СНГ. Интерес к выставке победил страх подхватить вирус.

## ЗНАКОМЬТЕСЬ, НОВЫЕ ЛИЦА

Выставка всегда привлекала иностранные компании. Но сейчас границы закрыты, и в Экспоцентр добрались единицы из них. Или те, кто имеет представительство в России.

Ядро выставки составляли ее постоянные участники, которые бывают здесь ежегодно. Производители бетонных заводов, различной автоматики, оборудования для упаковки сыпучих материалов, мраморной крошки, дистрибьютеры (большой частью добавок для сухих строительных смесей)... Рифей (Златоуст), ТензоТехСервис (Казань), Вселуг (Москва), Шишимский мрамор (Челябинск), Еврохим (Москва)... На вопрос, собираются ли они приехать в следующий раз, отвечали «А как же!». Похоже, это самые преданные участники данного мероприятия, и они будут присутствовать тут до тех пор, пока оно будет проводиться.

Но появились и новые лица.

**ИНТЕРЕС К ВЫСТАВКЕ  
ПОБЕДИЛ СТРАХ  
ПОДХВАТИТЬ ВИРУС.**

Впервые за последние годы в выставке участвовали производители цемента — холдинг «Белорусская строительная компания». В холдинг входят три цементных завода. Российские специалисты отзываются о белорусском цементе весьма уважительно. Но внутренний рынок для него мал, особенно после реконструкции одного из заводов. Белорусский цемент экспортируется в Ленинградскую область, Финляндию, Польшу. На выставке менеджеры рассчитывали найти новых покупателей.

Компания «Промнитех» (Беларусь) предлагает новый способ увеличить срок службы оборудования по производству цемента, бетона, сыпучих материалов. Поверхность смесителей, лотков и других наиболее изнашиваемых элементов покрывается футеровкой, которая состоит из керамики с оксидом алюминия. По словам директора компании Валентина Вишневого, это позволит в четыре раза дольше

**ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ФИНАНСОВУЮ ПОМОЩЬ ОТ ГОСУДАРСТВА ДЛЯ УЧАСТИЯ В ВЫСТАВКАХ, ПРЕТЕНДЕНТАМ НАДО БЫТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМИ В РЕЕСТРЕ И МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА И НЕ ИМЕТЬ ДОЛГОВ ПО НАЛОГАМ.**

эксплуатировать оборудование. Интересно, что «Промнитех» до сих пор специализировался на машиностроении для пищевой промышленности. Но он является официальным представителем немецкой компании IVHM, а ее учредитель — выходец из цементной отрасли. Вот он и стал инициатором данного новшества.

## ГОСУДАРСТВО ГОТОВО ПОМОЧЬ

Второй год на выставке можно было видеть региональные стенды, на этот раз — Липецкой и Волгоградской областей. Здесь размещались компании, приехавшие в Экспоцентр в рамках Федеральной программы поддержки малого и среднего бизнеса. В соответствии с программой им оплачивается аренда выставочной площади и ее обустройство. (Транспортные и командировочные расходы остаются за участниками.) Сказать, что программа нравится компаниям — значит, ничего не сказать. Иные без такой помощи и на выставки никогда не попали бы. Другие смогли открыть для себя новые перспективы.

АО «Юстир» (Волгоград) — дебютант выставки. «Юстир» изготавливает автомобильные весы. Маркетолог Андрей Карпунин рассказывает, 80% их продукции традиционно приобретают сельскохозяйственные организации. Но выставка показала, что весы нужны и строителям. Компания получила шанс пополнить список клиентов строителями.

ООО «Эстер» (Волжский) — один из немногих российских производителей добавок к сухим смесям. И тоже приехал на выставку впервые. Ранее «Эстер» участвовал в основном в мероприятиях химической промышленности. Но теперь специалисты компании поняли, что строительство — тоже их ниша. Не исключают, что следующий раз приедут уже самостоятельно.

Воспользоваться преимуществами программы несложно. «Чтобы получить финансовую помощь от государства для участия в выставках, претендентам надо быть зарегистрированными в реестре малого и среднего бизнеса и не иметь долгов по налогам. А выбрать они могут любую выставку», объясняет Екатерина Синельщикова, консультант Центра поддержки предпринимательства Липецкой области, который и организует такие поездки.

Другое дело, возможности программы не безграничны. Региону выделяется определенная сумма. Обычно на одном стенде размещаются три-четыре участника. А, скажем, оплатить сразу два стенда региону проблематично. Тот, кто подает заявку позже других, рискует отложить поездку на следующий год. Говорят, в некоторых областях из желающих собирается очередь. Благо действует программа до 2024 года.

## РОБОТЫ ВМЕСТО ГАСТАРБАЙТЕРОВ?

Группа компаний VPK (Москва) — одна из немногих, кто демонстрировал на выставке свою продукцию в натуральном виде — площадочные вибраторы серии MVF торговой марки Vibromatic. Они применяются для уплотнения бетона при возведении монолитных строительных конструкций, на заводах ЖБИ и ЖБК, на других предприятиях, связанных с переработкой сыпучих материалов.

Еще одно из направлений деятельности VPK — совместный выпуск с ведущим китайским производителем GUTE Machinery высокоэффективных роботов по обработке арматурной стали. В этом году строители проявляют к такому оборудованию повышенный интерес, хотя раньше относились к нему настороженно, предпочитали пользоваться старыми моделями. Все объясняется просто: до сих пор на





стройках широко использовался труд гастарбайтеров. Но из-за пандемии их количество резко сократилось. И часто единственным выходом продолжить рабочий процесс остается его автоматизация.

А если гастарбайтеры появятся в прежнем количестве? Строители вернутся к старым моделям? Алексей Тихомиров, руководитель проекта компании, считает, что этого не случится: более совершенную технику на менее совершенную еще никто не менял. Пандемия предоставила прекрасный шанс совершить технологический рывок в строительстве. (Машиностроители считают нашу отрасль одной из самых консервативных в этом отношении).

Кстати, станки VPK для гибки и резки арматуры, затирочные машины, вибраторы для уплотнения бетона использовались на строительстве знаменитой клиники «Коммунарка».

Еще одну тенденцию можно было заметить на выставке: отечественные компании сначала продают импортную технику, а потом осваивают производство собственной.

Если бы на выставке проводился конкурс на лучший стенд, первое место стоило бы присудить ООО «CGM» (Ярославль). Его экспозиция была оформлена бетонными блоками, которые предназначаются для обустройства городского ландшафта; из них делают подпорные стены высотой вплоть до пяти метров. Смотрится весьма эффектно. А изготавливаются такие блоки на виброформовочных машинах — продукции этого ярославского предприятия. На одной машине можно использовать формы разных размеров и, соответственно, получать разных размеров блоки.

Виброформовочные машины — только одна из позиций в широкой линейке продукции предприятия, которая включает бетонные заводы и оборудование для производства сборного железобетона.

ООО «CGM» — российское представительство итальянской компании «CGM Srl». Наши специалисты перенимают у итальянских коллег опыт и современные технологии. «Итальянские виброформовочные машины мы сначала просто продавали, — рассказывает директор Алексей Никитин, — но постепенно стали изготавливать формы для них, а затем и сами машины.

### ...НЕ ЗАМЕНИТ ДАЖЕ ИНТЕРНЕТ

«Цемент. Бетон. Сухие смеси» — одна из нескольких строительных выставок, которые состоялись в период пандемии. И хочется снять шляпу перед организатором, ООО «АлитИнформ», которое сумело провести ее в столь непростое время.

Но... Скромные масштабы выставки нельзя объяснить лишь эпидемиологической обстановкой. Часть потенциальных участников посчитали, что она им не нужна в принципе. Маловато посетителей (речь идет о благополучном времени). Вот и на только что прошедшем мероприятии на вопрос «Приедете ли снова?», в ответ нередко звучало: «Сначала посмотрим, сколько будет в следующий раз гостей, а потом будем решать». А посетителям неинтересно, когда мало участников. Так что сложно надеяться, что с окончанием пандемии выставка сразу станет большой и шумной.

...В первый день по залу откуда-то пошел слух, что и выставки теперь будут проходить онлайн. На стендах тут же стали обсуждать, как это будет выглядеть. И ни у кого в голосе не было радости.

Между тем, все последние годы в этом же зале сотрудники компаний-участников не уставали повторять: зачем сюда ездить, если все может заменить интернет? А на практике оказалось, что личное общение не заменит даже интернет. ☹

ПАНДЕМИЯ  
ПРЕДОСТАВИЛА  
ПРЕКРАСНЫЙ ШАНС  
СОВЕРШИТЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ  
РЫВОК В  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

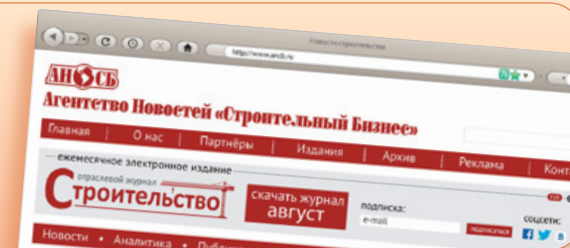


Елена БАБАК



# 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.