

**Елена Жучкова:**  
«СРО — это партнер,  
защитник и проводник  
инноваций для своих  
членов»



**В НОМЕРЕ:**

**Июль-Август 2019**

Сколько триллионов рублей  
заморожено в недострое?

**СТР. 10**

Московские СРО и городские власти —  
партнеры, а не соперники

**СТР. 16**

ВМ-оператор: быстрое внедрение ВМ  
или мистификация?

**СТР. 30**

Новые горизонты компании  
ОТИС в России

**СТР. 42**

Каким будет  
«Город будущего»?

**СТР. 54**

Как внедрялась сталь?

**СТР. 59**

**СОБЫТИЯ МЕСЯЦА**

В Иркутской области прошло совещание по поводу ликвидации последствий наводнения. Виталий Мутко доложил, что для строительства жилья определены земельные участки и выбраны три проекта индивидуальных домов.



7 августа в Минстрое России состоялось подведение итогов Национального конкурса профмастерства «Строй-мастер» и торжественное награждение финалистов. Награды лучшим работникам строительной отрасли среди каменщиков, штукатуров и сварщиков вручили Глава Минстроя Владимир Якушев и президент НОСТРОЙ Антон Глушков.



В Москве прошла IX Международная выставка лифтов и подъемного оборудования Russian Elevator Week (REW).

Она проводится раз в два года. В этом году ее посетили более 6000 специалистов.





## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Минуй нас, пуще всех печалей, и нацпроект, и госзаказ

## ЭКОНОМИКА

**7** Для Нацпроектов по дорогам и жилью в дефиците все, кроме песка

**10** Триллионы, замороженные в бетоне

## ВЛАСТЬ

**12** Госдума России уреформировала долевое строительство и взялась за СРО

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**16** Александр Ишин: «Взаимодействие столичных СРО и властей Москвы уникально по своей эффективности»

**20** Елена Жучкова: «СРО — это партнер, защитник и проводник инноваций для своих членов»

**24** Александра Белоус:  
«СРО — это наши члены, и мы работаем для них»

**27** Павел Малахов: «Наша главная цель — защита прав и законных интересов предпринимателей!»

## ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**30** BIM-оператор сегодня: быстрое внедрение BIM или мистификация?

**33** ГОСТом по BIMу: профессионалы раскритиковали стандарты, а Росстандарт закрыл ПТК 705

## ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**37** Пока патриархи спорят о BIM, девелоперы внедряют нейросеть



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ

- 40** Зачем Правительство пытается ввести монополию в лифтовой сфере?
- 42** Новые горизонты компании ОТИС В России
- 45** Russian Elevator Week 2019: высота, комфорт, безопасность

## ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- 51** Форум «Энергоэффективная Россия»: Стратегии госполитики в области энергоэффективности нет
- 54** На борту теплохода появились контуры энергоэффективного «Города будущего»

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

- 57** Самарская область как зеркало российской строительной политики

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 59** Сталь и эстетика встретились в Европе и направляются в Россию

## КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 65** Мошенники: Лето — время отдыха, но не для них...

**С**отраслевой журнал   
**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, Надежда Зимина, Владислав Крупнов, Елена Бабак, Ольга Овчинникова, 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**

# Минуй нас, пуще всех печалей, и нацпроект, и госзаказ



Верховная власть, за неимением других аргументов, приступила к угрозам, запугиванию и призывам к семи казням египетским для всех, кто срывает выполнение национальных проектов, а также плохо ведет себя на площадке госзаказа.

Недобросовестным поставщикам посулили уголовную статью, а проштрафившимся ответственным чиновникам — административные кары, и еще неизвестно, что хуже. На этом фоне демарш строителей-миллиардеров с космодрома «Восточный», отказавшихся строить по государственным расценкам, выглядит просто как проявление инстинкта самосохранения. И уж если друзья Путина в лице братьев Ротенбергов и кремлевская «палочка-выручалочка» Арас Агаларов (КРОКУС Групп) отказались от сомнительной чести достроить наши новые «космические ворота», дело с госзаказом и впрямь обстоит весьма скверно.

О том, что строительные компании не идут на госзаказ, еще год назад говорил министр строительства Владимир Якушев. Количество

отмененных аукционов по причине отсутствия заявок ежегодно составляет несколько тысяч — а это именно бюджетные объекты, о которых так печется правительство. Строители прекрасно понимают, что по действующим расценкам они не только ничего не заработают, но еще и останутся — в лучшем случае! — должны родному государству, а в худшем — пополнят ряды своих коллег в местах, не столь отдаленных. Так что постоянное изменение требований к подрядчикам, произвол госзаказчиков, несвоевременная оплата выполненных работ, убийственное ценообразование и пристальное внимание со стороны карающих и надзирающих органов делают госзаказ штукой весьма опасной. И не только в строительстве.

Ну, а нацпроекты при нынешнем подходе не будут выполнены никогда. Не, конечно, чиновники нарисуют необходимые отчеты и подставят необходимые цифры — в конце концов, от этого зависит их карьера и, возможно, свобода. Да вот только эффект от какого выполнения для экономики будет нулевым или, как ехидно сообщил глава Счетной Палаты Алексей Кудрин, не более 1%. И премьер-министр может сколько угодно повышать голос,

хмурить брови и даже топтать ножками — очередные созданные чиновниками комиссии, комитеты и комитетики никогда не построят дороги, не повысят производительность труда и не создадут цифровую экономику. Можно сколько угодно написать и напечатать законов и постановлений, но только никакой закон не обяжет бизнес рисковать головой и ввязываться в заведомо проигрышное дело. Бизнес не видит для себя ничего привлекательного в этих нацпроектах — все те же бумажки, целевые показатели и неоправданные риски игры по правилам государственных заказчиков. И даже если премьер с президентом будут контролировать каждую битумную яму, необходимых стройматериалов для качественных дорог все равно не появится. 70 лет советской власти очень хорошо это подтвердили.

В Национальные проекты уже влиты сотни миллиардов денег налогоплательщиков. Может быть, пора перестать выпускать бумажки, а пойти заткнуть ту дыру, в которую они утекают? ☹


**Лариса ПОРШНЕВА**

# С Днем Строителя!



**Дорогие работники и ветераны строительной отрасли России! Уважаемые коллеги!**  
**Поздравляю вас с нашим профессиональным праздником — Днем строителя!**



Строительная отрасль — одна из основных фондообразующих отраслей национальной экономики. В ней трудится более шести миллионов человек, каждый десятый работающий россиянин. Достаточно оглянуться вокруг, чтобы понять, какой огромный вклад каждый из вас вносит в развитие и преобразование нашей страны.

Ваша созидательная деятельность направлена на решение конкретных задач — обеспечить жителей российских городов качественным и доступным жильем, социальной и транспортной инфраструктурой, сформировать безопасную, комфортную и гармоничную городскую среду. Качество вашей работы — это благополучие людей, их достойная и уверенная жизнь.

Желаю вам, дорогие коллеги, достижения намеченных целей, успехов в благородном и жизненно необходимом труде.

Пусть самые смелые идеи и яркие проекты воплотятся в жизнь!

Доброго здоровья, благополучия, стабильности вам и вашим семьям!

**Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации**  
**Владимир Якушев**

**Дорогие коллеги!**



В преддверии нашего главного профессионального праздника я искренне поздравляю вас и желаю только одного: чтобы в каждой компании, на каждой стройке шла активная работа, чтобы росли этажи ваших домов и километры ваших дорог.

Нашей отрасли сегодня нелегко: сотни компаний не выдерживают и уходят с рынка, меняются правила финансирования жилищного строительства, разоряются застройщики, сокращаются инвестиции, а госзаказ для многих сопряжен с большими рисками. Что мы можем сделать в этой ситуации? Прежде всего, не сдаваться и помнить, что любая программа развития, любой национальный проект начинаются с того, что на площадку выходят строители. Именно поэтому сегодня мы — главный гарант исполнения поставленных перед страной задач.

Однако перед нами стоит еще одна и очень сложная задача: вывести российскую строительную отрасль на современный высокотехнологичный уровень. Мы не можем дальше жить только тем, что сделано в прошлом, и гордиться достижениями прошлых лет. Стройка XXI века — это энергоэффективные технологии, новые уникальные материалы, это роботы и дроны,

3D-принтеры и BIM-модели. И это новые строители, которые должны уметь всем этим пользоваться.

И если мы с вами не сумеем сделать стройку «умной», мы никогда не привлечем на нее молодежь. А без молодых кадров наша отрасль не сможет развиваться. Я призываю всех вас, коллеги, не только активно работать, но и учиться — каждый день, каждый час, открывая для себя новые технологии и методы управления строительством. Только в этом — залог нашего движения вперед.

Я верю, что нам, строителям, по плечу любые задачи. Уверен, что вместе мы сможем вывести нашу отрасль на новые рубежи. Я желаю вам мужества и упорства в достижении поставленных целей, надежных партнеров, новых интересных проектов, счастья и благополучия вашим семьям, процветания вашим компаниям.

**С праздником! С Днем Строителя!**

**Ефим Басин,**  
**Герой Социалистического труда,**  
**Председатель комитета ТПП РФ**  
**по предпринимательству в сфере строительства**

# С Днем Строителя!



## Уважаемые коллеги, партнеры, друзья!

**От имени Национального объединения строителей и от себя лично поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя!**



Этот год для нас особенный. Он запомнится сразу несколькими знаковыми для всей строительной отрасли событиями.

В ноябре исполнится 10 лет с момента создания Национального объединения строителей и введения в строительстве института саморегулирования. За эти годы удалось не просто сформировать и усовершенствовать систему саморегулирования в отрасли. Мы вместе смогли наметить дальнейшие перспективы ее развития и объединить на базе СРО строительные компании всей

страны, задать правила их работы для обеспечения качества и безопасности. Постепенно доверие к системе саморегулирования растет. И наша ближайшая задача — вернуть прежнюю славу и уважение всей строительной отрасли.

Об этой задаче мы помним, работая над формированием Стратегии строительной отрасли до 2030 года. Разработка главного отраслевого документа ведется под эгидой Минстроя России. Но это стратегия не одного министерства, а всего профессионального сообщества. От правильно выбранной стратегии и строительной тактики зависит развитие нашей страны. Уверен, эта работа позволит создать сплоченное профессиональное сообщество, повысит конкурентоспособность российских строительных компаний как внутри страны, так и на международном рынке.

Сейчас Правительство уделяет строительной отрасли особое внимание. В июне в НОСТРОЙ прошла встреча вице-преьера Виталия Мутко с крупнейшими застройщиками со всех регионов. Предложения профессионального сообщества, собранные Национальным объединением строителей, были учтены при внесении поправок в законодательство, в перечне поручений Президента России Владимира Путина по вопросам жилищного строительства, а также в поручениях премьера Дмитрия Медведева для принятия мер по обеспечению

строительства объектов в рамках нацпроектов. Власть стала общаться на равных с представителями отрасли, нам удалось выстроить диалог и быть услышанными.

Достижение целей, поставленных перед строителями Президентом России, требует объединения наших усилий и полной отдачи на всех этапах строительства. Только так мы сможем улучшить жилищные условия российских семей, благоустроить города и поселения, сформировать комфортный и современный облик городской среды, которым можно будет гордиться.

Строители — это люди, которые действительно меняют мир, делают его красивее, а жизнь — комфортнее. Мы строим будущее нашей страны. И я верю, что совместные усилия позволят нам реализовать самые амбициозные задачи!

Я желаю, дорогие коллеги, в этот праздничный день процветания вашим компаниям, надежных партнеров, выгодных заказов, здоровья, сил и энергии на свершения! Пусть наша деятельность приносит только радость!

**Президент  
Национального объединения строителей  
Антон Глушков**

**ЭКОНОМИКА**

# Для Нацпроектов по дорогам и жилью в дефиците все, кроме песка

*Минэкономразвития России посчитал основные стройматериалы и пообещал проблемы*

Драйверами спроса на строительные материалы должны стать проекты в сфере дорожного и жилищного строительства. К такому выводу пришло Минэкономразвития по итогам проведенного совместно с федеральными и региональными органами исполнительной власти комплексного анализа ресурсного потенциала строительной отрасли при реализации инфраструктурных и иных проектов в период 2019–2024 гг.

В рамках этого анализа была произведена оценка перспективных потребностей в наиболее востребованных видах продукции строительной отрасли — щебне, нефтяных битумах, песке и цементе. А данные для анализа были предоставлены Минтрансом, Минстроем, Минпромторгом, Минприроды, Росстатом, Росавтодором, ФТС России, ОАО «РЖД», а также органами исполнительной власти 82 регионов России.

## ЩЕБЕНЬ: ГДЕ, СКОЛЬКО И ПОЧЕМ?

По итогам 2018 г. объем потребления щебня составил 197,6 млн куб. м, среднегодовой объем производственных мощностей по его выпуску — 300 млн куб. м, а среднегодовой уровень использования — 66%. Этих показателей достаточно для удовлетворения потребностей дорожного и строительного



комплексов в 2019–2024 гг. При этом рост его потребления в указанные годы составит 20–45%.

Ключевые факторы роста — жилищное строительство, а также ремонт и строительство автомобильных и железных дорог. Причем наибольшая доля приходится на ремонт и строительство автомобильных дорог — 53%, большинство из которых — ремонтируемые региональные и межмуниципальные дороги, а на жилищное строительство — 38%.

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИВЕДЕТ К РОСТУ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЩЕБНЯ НА 44%, А В ОТДЕЛЬНЫХ СУБЪЕКТАХ — ДО 2,5 РАЗ.**

Реализация проектов в сфере транспортной инфраструктуры приведет к росту потребления щебня на 44%, а в отдельных субъектах — до 2,5 раз, что несомненно повысит уровень загрузки производственных мощностей по его выпуску до 95%. Это, в свою очередь, может повлечь возникновение дефицита в щебне в тех субъектах, где отсутствуют производственные мощности, но наблюдается рост потребления.

Наибольший объем дефицита производственных мощностей сосредоточен в Центральном и Приволжском федеральных округах, в частности, в Москве и Московской области — в 2019 г. он составит –18 млн куб. м, а в 2024 г. –21 млн куб. м. В Республике Татарстан эти показатели по годам на уровне –5 млн куб. м и –7 млн куб. м соответственно, в Санкт-Петербурге –5 и –6 млн куб. м.

Вместе с тем разница между отпускной ценой производителя щебня и конечной ценой потребителя может составлять более 100%, т.к. в нее входят транспортные расходы и наценка посреднических организаций. Причем цены производителей носят сезонный характер из-за роста объемов выполняемых работ в сфере ремонта и строительства, в том числе автодорожного, в летний период. К примеру, в 2018 г. наибольший средний показатель был зафиксирован в ноябре и составил около 540 руб./куб. м, а самый низкий — в феврале — около 480 руб./куб. м.

Плюс ко всему средние цены производителей в разных субъектах зависят от неравномерности распределения мощностей и способности удовлетворять объем спроса. Так, самые высокие цены зафиксированы в Дальневосточном федеральном округе, а самые низкие — в Северо-Кавказском федеральном округе.

В среднем по стране плечо доставки щебня в регионы потребления составляет до 1500 км. А в условиях дефицита полувагонов появляется риск ценовых всплесков в тех субъектах, где отсутствуют собственные запасы щебня. К таким регионам относятся Вологодская, Костромская, Курганская и Астраханская области, республики Марий Эл, Мордовия и Калмыкия.

Немаловажно, что для оперативного и своевременного обеспечения дорожного комплекса общераспространенными полезными ископаемыми, в том числе щебнем, законодательством предусмотрена возможность предоставления права пользования недрами без проведения соответствующего конкурса.

Ожидаемый в 2019–2024 гг. рост потребления щебня вызовет увеличение уровня загрузки производственных мощностей — 95% к 2024 г. Основные из них сосредоточены в Сибирском и Северо-Западном федеральных округах — 54,7 и 52,1 млн куб. м соответственно.

При этом произойдет значительная загрузка основных поставщиков: в Ростовской области возможен рост объема отгрузки продукции до 26% к уровню 2016–2018 гг., в Кировской области — до 23%, в Свердловской и Оренбургской областях — до 22%, в Республике Карелия и Челябинской области — до 18%, в Воронежской области — до 15%, в Ленинградской области и Краснодарском крае — до 13%, в Смоленской области — до 9%.

В связи с этим целесообразным представляется рассмотрение вопроса о разработке новых карьеров.



## НЕТ БИТУМА — НЕТ ДОРОГ

Что касается объема потребления **нефтяных битумов**, то по итогам 2018 г. он составил 6,6 млн т, производственные мощности по его выпуску — 11,3 млн т, а загрузка — 58%.

Ожидаемый рост потребления в прогнозный период составит 25–48%, что может привести к критически высокому уровню загрузки мощностей по их выпуску — 86% в 2024 г., а в периоды пикового спроса может превысить 100%.

Ключевые факторы роста — ремонт и строительство автомобильных дорог — на их долю приходится около 90%. На производство битума строительного и строительных материалов на его основе расходуется порядка 10%.

В связи с ростом объемов дорожного строительства и ярко выраженной сезонности спроса на нефтяные битумы сохраняется риск возникновения дефицита и сопровождающих его ценовых всплесков. При этом самые высокие цены в 2018 г. зафиксированы в Сибирском ФО, а самые низкие — в Центральном ФО. А наибольший средний показатель цены производителя был зафиксирован в августе и составил около 15 тыс. руб./т, самый низкий — в феврале — около 9 тыс. руб./т.

Наиболее подвержены таким рискам Уральский и Северо-Кавказский федеральные округа, Костромская, Курганская, Смоленская, Томская,

Липецкая, Ивановская и Архангельская области, республики Марий Эл и Мордовия.

Самый большой объем дефицита производственных мощностей находится в Московской области — в 2019 г. он составит –437 тыс. т, но к 2024 г. выйдет на уровень –377 тыс. т. В Тверской области эти показатели по годам на уровне –194 и –203 тыс. т соответственно. В Алтайском крае — –109 и –285 тыс. т.

Для нивелирования сезонного дефицита и ценовых всплесков возможно увеличить парк межсезонного хранения нефтяных битумов, обеспечив стабильный уровень загрузки производственных мощностей в период проведения дорожных работ.

Существенную долю в конечной цене нефтяных битумов составляют расходы на его транспортировку — по итогам 2018 г. среднегодовая цена их приобретения превышала среднегодовую цену производителей на 67%. Однако в связи с повышением стоимости транспортировки железнодорожным транспортом наблюдается тенденция к переходу на автомобильный транспорт, что сократит плечо доставки в 4 раза.

Прогнозируемый рост потребления нефтяных битумов в 2019–2024 гг. также вызовет увеличение загрузки производственных мощностей основных поставщиков, которые сосредоточены в Сибирском, Центральном и Приволжском федеральных округах и составляют 1,8 млн т, 2,9 млн т и 4,8 млн т.

Так, в Красноярском крае возможен рост объема отгрузки до 27% к уровню 2016–2018 гг., в Саратовской области — до 26%, в Москве — до 14%, в Ярославской области — до 13%, в Волгоградской и Ленинградской областях — до 8%, в Нижегородской и Новосибирской областях — до 7%, в Иркутской области — до 6%, в Самарской области — до 5%.

Существенную долю в конечной цене нефтяных битумов составляют расходы на его транспортировку — по итогам 2018 г. среднегодовая цена их приобретения превышала среднегодовую цену производителей на 67%.



## С ПЕСОЧКОМ!

Объем потребления песка по итогам 2018 г. составил 248,2 млн куб. м, объем действующих производственных мощностей — 427 млн куб. м, а загрузка — 58%.

В 2019–2024 гг. ожидается рост потребления песка на 7–42%, а ключевые факторы роста — жилищное строительство в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда», а также строительство и ремонт автодорог. Это приведет к росту уровня загрузки мощностей по его производству — в 2024 г. он составит 82%.

Основные производственные мощности сосредоточены в Сибирском и Северо-Западном федеральных округах, а наиболее дефицитные — Центральный и Приволжский федеральные округа. Вместе с тем объемы запасов песка существенно превышают потребности в нем, поэтому риска дефицита не предвидится. Однако рост его потребления может повлечь ценовые всплески в отдельных субъектах.

Самый большой объем дефицита производственных мощностей находится в Республике Башкортостан — в 2019 г. он составит -8 млн куб. м, а к 2024 г. — -11 млн куб. м. В Краснодарском крае — -7 и -12 млн куб. м соответственно. А в Санкт-Петербурге — -7 и -10 млн куб. м.



В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос о разработке новых карьеров и об оперативном распределении лицензий на разведанные месторождения и установлении единого порядка их предоставления региональными органами власти.

Что касается стоимости, то разница между отпускной и конечной ценой может составлять более 200% — это также обусловлено увеличением транспортных расходов, связанных главным образом с дефицитом полувагонов, а также наценкой посреднических организаций.

При этом средние цены производителей характеризуются сезонностью и зависят от неравномерности распределения мощностей, а также способности удовлетворять объем спроса.

Самые высокие цены в 2018 г. зафиксированы в Сибирском ФО, а самые низкие — в Уральском ФО. А наибольший средний показатель цены производителя был зафиксирован в октябре и составил более 180 руб./куб. м, самый низкий — в феврале — около 120 руб./куб. м.

## СТРОЙКЕ ЦЕМЕНТА ДОЛЖНО ХВАТИТЬ

Наконец, объем потребления цемента по итогам 2018 г. составил 53,4 млн т, объем действующих производственных мощностей — 105,5 млн куб. т, а загрузка — 51%.

В период до 2024 г. ожидается рост потребления цемента от 20 до 66%, что обеспечит высокий уровень загрузки производственных мощностей — 84% в 2024 г.

Ключевой фактор роста — жилищное строительство в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Наибольшая доля приходится на производство железобетонных изделий — 52%, а также осуществление строительно-монтажных работ — 25% и производство асбестоцементных изделий — 18%.



Основные производственные мощности сосредоточены в Центральном и Приволжском федеральных округах — 29,9 и 24 млн т соответственно, а наиболее дефицитный — Северо-Кавказский федеральный округ.

Самый большой объем дефицита производственных мощностей находится в Московской области — в 2019 г. он составил -6546 тыс. т, а в 2024 г. — -9854 тыс. т. В Санкт-Петербурге — -2964 тыс. т и -3825 тыс. т соответственно. А в Республике Татарстан — -2019 тыс. т и -2653 тыс. т.

При этом, учитывая равномерность роста спроса на цемент и наличие достаточных объемов свободных производственных мощностей, возникновение риска нехватки производственных мощностей, а также значительного роста цен на цемент представляются маловероятными.

Разница между отпускной и конечной ценой составляет менее 30% и существенно снизилась в течение рассматриваемого периода.

Средние цены производителей характеризуются наличием сезонности и несущественно варьируются в разных субъектах. Незначительное превышение среднероссийской цены отмечается в регионах Сибирского федерального округа, а незначительное уменьшение цены — в Приволжском федеральном округе. ☹

В ПЕРИОД ДО 2024 Г. ОЖИДАЕТСЯ РОСТ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЦЕМЕНТА ОТ 20 ДО 66%, ЧТО ОБЕСПЕЧИТ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ — 84% В 2024 Г.



Эвелина ЛАРСОН

ЭКОНОМИКА

# Триллионы, замороженные в бетоне

*В России насчитали недостроев на 4 трлн рублей, а заморозили — на 3 трлн рублей*

Счетная палата России подвела итоги анализа финансовой отчетности по объектам незавершенного строительства в целом по стране. Результат — ужасающий.



Сегодня в России насчитывается 62,6 тыс. объектов незавершенного строительства (ОНС), в которые к началу 2019 г. с учетом текущего строительства вложено 4,048 трлн руб. бюджетных средств. К ним относятся также и детские сады, школы, университетские кампусы, объекты транспортной и коммунальной инфраструктуры. При этом на приостановленные более чем на полгода или законсервированные *государственные стройки*, которых более 4,3 тыс. объектов, направили 260 млрд руб.

Основной объем незавершенного строительства пришелся на региональные стройки — их насчитывается 58,5 тыс. объектов, а в стоимостном выражении они составляют 2,9 трлн руб.

## СОМНИТЕЛЬНОЕ ЛИДЕРСТВО

Тройку лидеров по количеству объектов возглавляет Москва с 3992 незавершенными стройками и вложенными в них 1,09 трлн руб., из которых законсервировано или приостановлено более чем на полгода всего 9.

Второе место у Республики Башкортостан — 2070 объектов с 47,09 млрд руб., из них приостановлено или законсервировано 37.

Замыкает тройку Ханты-Мансийский автономный округ — Югра с 1926 объектами и вложенными в них 33,6 млрд руб., приостановлено или законсервировано 122 стройки.

К слову, *всего в регионах* на приостановленные более чем на полгода или законсервированные стройки, которых более 3,7 тыс., направлено более 204 млрд руб.

**В РЕГИОНАХ НА ПРИОСТАНОВЛЕННЫЕ БОЛЕЕ ЧЕМ НА ПОЛГОДА ИЛИ ЗАКОНСЕРВИРОВАННЫЕ СТРОЙКИ НАПРАВЛЕНО БОЛЕЕ 204 МЛРД РУБ.**



*В стоимостном выражении* лидирует опять-таки Москва. На втором месте — Тюменская область, вложившая 116,9 млрд руб. в 1659 незаконченных объектов, из которых приостановлено 195.

На третьем месте — Республика Крым и 102,8 млрд руб. с 892 стройками, приостановленных — 63.

## ГДЕ РАСПОЛОЖЕНА ЧЕРНАЯ ДЫРА ДЛЯ БЮДЖЕТА?

Активный интерес к региональным ОНС возник на фоне проверок в Северо-Кавказском федеральном округе (СКФО) и Ингушетии. Напомним, на 1 января 2018 г. в СКФО в незавершенном строительстве числилось 4038 объектов с объемом вложений 160,7 млрд руб., включая 1531 объектов на сумму 88,3 млрд руб., софинансируемых из федерального бюджета. При этом финансирование 1178 объектов было начато более восьми лет назад, строительство 1046 объектов приостановлено, из них 1018 — без консервации. Наибольшее количество приостановленных без консервации объектов находилось в Чечне и Дагестане — 464 и 387 строек соответственно.

При этом выяснилось, что в Ингушетии инвентаризация незавершенного строительства в 2015–2018 гг. вообще не проводилась, хотя в республике числятся 233 замороженных объекта с общим объемом финансирования 28 млрд руб.

Однако уже в ходе нынешней проверки выяснилось, что объемы незавершенных строок в СКФО значительно сократились. Например, в Ингушетии переданы на баланс 79 объектов, в том числе социального назначения, общей стоимостью 14,8 млрд руб. А по сравнению с 2018 г. объем «незавершенки» в регионе уменьшился на треть.

Заметное снижение объемов и количества ОНС произошло и в Чечне. К началу 2018 г. здесь числилось 20,5% незавершенных строок во всем СКФО. Однако уже к 1 января 2019 г. количество таких объектов сократилось с 827 до 188, а их объем составил 15,4 млрд руб.

В целом по итогам проверки в СКФО зафиксированы самые низкие объемы незавершенного строительства — 132,8 млрд руб. А максимальный объем — в Центральном федеральном округе — 1,3 трлн руб. Следующие в списке — Северо-Западный и Уральский федеральные округа — у них по 299 млрд руб.

Примечательно, что многие регионы, предоставив Счетной палате сведения о незавершенных стройках, отказались от публичного раскрытия этих данных.

Что касается *неоконченных строок федеральных органов власти* и 26 главных распорядителей бюджетных средств, то объем вложений с учетом текущего строительства составляет 1,157 трлн руб., в то время как в 2018 г. эта сумма была 2,5 трлн руб., а в 2015 г. — 2 трлн руб. Из них более 103,5 млрд руб. приходится на ОНС Федерального агентства воздушного транспорта, 51,8 млрд руб. — на объекты Минкультуры.



**МНОГИЕ РЕГИОНЫ, ПРЕДОСТАВИВ СЧЕТНОЙ ПАЛАТЕ СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОЙКАХ, ОТКАЗАЛИСЬ ОТ ПУБЛИЧНОГО РАСКРЫТИЯ ЭТИХ ДАННЫХ.**

Ранее глава Счетной палаты **Алексей Кудрин** сообщил, что поручения Президента России по сокращению объемов ОНС выполняются не в полном объеме, и предложил не выделять регионам бюджетных средств на строительство новых объектов, пока не завершены те, сроки по которым уже сорваны.

Тема незавершенного строительства — одна из основных для контроля Счетной палаты, и в данный момент она готовит официальное письмо на имя Президента России, в котором сообщит о системных недостатках в этой сфере и предложит решения. А итоги проведенного анализа о результативности мер по сокращению объемов и количества ОНС в 2017–2018 гг. планируется представить на рассмотрение коллегией Счетной палаты в сентябре. ☹



Эвелина ЛАРСОН



## ВЛАСТЬ

Закончила работу весенняя сессия Государственной думы РФ, и депутаты ушли на каникулы. Всего было внесено 662 законопроекта, мы же рассмотрим касающиеся строительной отрасли.

### ПРОФИЛЬНЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

**З**аконопроект № 681488-7 «О признании утратившими силу отдельных положений ст. 25 ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и внесении изменения в ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части установления единообразного механизма порядка защиты прав граждан-участников долевого строительства)» подписан Президентом РФ 27.06.19 – № 153-ФЗ.

Предусматривается досрочное прекращение договоров поручительства и страхования гражданской ответственности застройщиков.

Страховщик и банк-поручитель получают часть страховой премии и вознаграждения пропорционально времени, в течение которого действовало страхование и поручительство. Оставшуюся часть они должны передать Фонду защиты прав дольщиков. Со дня прекращения договоров страхования и поручительства ответственность перед участниками долевого строительства несет Фонд.

# Госдума России уреформировала долевое строительство и взялась за СРО

Общества взаимного страхования застройщиков должны преобразоваться в АО для осуществления иного вида страхования либо ликвидироваться.

Гендиректор Фонда и его заместители получают доступ к сведениям ЕГРН для реализации возложенных полномочий.

**З**аконопроект № 681472-7 «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» и отдельные законодательные акты РФ (в части решения приоритетных задач в сфере долевого строительства)» подписан Президентом РФ 27.06.19 – № 151-ФЗ.

Регионы смогут создавать НКО в виде фондов для достраивания проблемных объектов за счет средств компенсационного фонда, федерального, регионального и муниципального бюджетов.



Все расходы, сметы и финансовые платы будут устанавливаться нормативным актом Правительства РФ. Для регионов, реализующих программу по достройке без привлечения федерального бюджета, прописана субсидиарная ответственность.

Установлены обязанности губернаторов по утверждению планов-графиков достройки проблемных объектов с одновременным формированием в Единой информационной системе жилищного строительства публичного реестра таких объектов.

Запрещаются любые схемы привлечения средств граждан при покупке жилья кроме договоров долевого участия (ДДУ). По ним будут продаваться и апартаменты. На приобретение такого жилья можно направлять средства материнского капитала.

Документ помогает решить проблему двойных продаж. Прописывается норма по уточнению рыночной стоимости аналогичного жилья при выплате возмещения.

Фонд защиты прав участников долевого строительства сможет предоставлять поручительство под кредиты для застройщиков.

Государственное финансирование направят на достройку проблемных объектов, переданных ЖСК в ходе процедур банкротства застройщиков.



Все административные процедуры, связанные с выдачей застройщику заключения о соответствии, переводятся в электронный вид. Установлен порядок определения предельных параметров и расчетных показателей для земельных участков, образуемых из исходного.

Поэтапно будет происходить отказ от 30Сов.

**Законопроект № 504617-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты РФ» (в части установления залога прав требования участника долевого строительства и включения обеспеченных таким залогом прав требований в ипотечное покрытие облигаций)** одобрен Советом Федерации и направлен 26.07.19 Президенту РФ.

Права требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства по ДДУ, включаются в ипотечное покрытие облигаций.

При этом доля кредитов с залогом прав по ДДУ в строительстве не может превышать 40% размера ипотечного покрытия. Отношение долга по кредиту к денежной оценке прав требования по ДДУ не должно превышать 80%. Запрещается залогодателю без согласия залогодержателя заменять предмет залога, отказываться в одностороннем порядке от исполнения договора участия в долевом строительстве, а также передавать по нему права.



Устанавливается условие, при котором требования включаются в ипотечное покрытие в части удовлетворения залогодержателем своих требований за счет имущества, причитающегося участнику долевого строительства при исполнении третьим лицом обязательств застройщика по ДДУ, право требования участника долевого строительства по которому передано в залог, или получения залогодержателем возмещения от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

**Законопроект № 671887-7 «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 передачи имущества и обязательств застройщика ЖСК)** находится на рассмотрении, включен в примерную программу Осенней сессии-2019.

Предлагается обязать застройщика в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства более чем на 1 год:

- обратиться к участникам долевого строительства с предложением о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива и передаче ему имущества и обязательств;
- уведомить уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

В случае невыполнения указанного требования уполномоченный на осуществление такого государственного контроля (надзора) орган исполнительной власти субъекта вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика.



**Законопроект № 658679-7 «О внесении изменения в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в части расширения полномочий органов исполнительной власти субъектов РФ)** находится на рассмотрении, включен в примерную программу Осенней сессии-2019.

Субъект РФ наделяется полномочиями на выдачу заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика иному лицу для завершения строительства объекта в целях сокращения сроков для подготовки такого заключения.

Учитывая ограниченные сроки – 10 дней и отдаленность территории, с которой поступает обращение, в этот срок уложиться сложно, и как следствие – отказ и повторное предоставление документов.

**Законопроект № 674837-7 «О внесении изменений в ст. 15.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в части поэтапного раскрытия счетов эскроу)** находится на рассмотрении, включен в примерную программу Осенней сессии-2019.

Предлагается создать механизм ограничения прибыли кредитных организаций, включенных в перечень кредитных организаций, которые имеют право предоставлять целевое финансирование (целевые кредиты) для осуществления застройщиком возведения объекта долевого строительства. Так будет ограничено увеличение стоимости квадратного метра жилья.

Ст. 2 дополняется положением: «Ставка целевого кредита (в процентах годовых), установленная в соответствии с положениями договора целевого кредита, заключенного между застройщиком и уполномоченным банком, представляет собой равенство, не превышающее следующее значение:

$СЦК\% = КС\% + 1\%$ , где

СЦК% = ставка целевого кредита (в процентах годовых);

КС% = процент ключевой ставки Центробанка РФ, действовавшей на дату заключения кредитного договора.

В указанную ставку банком дополнительно может быть включена оплата расходов банка, связанных с его принятием обязательств в рамках договора о выдаче целевого кредита, но не более, чем в размере 1% от общей суммы целевого кредита.»

**Законопроект № 612505-7 «О внесении изменения в ст. 39-8 ЗКРФ (в части увеличения до 5 лет срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства)»** внесен на рассмотрение.

Строителям необходимо гарантировано обеспечить право использования земельного участка для строительства на определенный срок, который, исходя из практики, превышает 3 года, установленный ЗК РФ.

Предлагается наделить органы государственной власти субъектов РФ полномочиями по определению оптимальных для региона сроков договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства.

**Законопроект № 421066-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части защиты прав граждан-участников долевого строительства»** внесен на рассмотрение.

Предлагается осуществлять выплату возмещения вне зависимости от уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по ДДУ, а также вне зависимости от даты заключенного договора.

В случае недостаточности в текущем финансовом году средств компенсационного фонда для реализации этих целей, их финансирование осуществляется за счет средств федерального бюджета. Т.е. для выплаты возмещения гражданам — участникам долевого строительства по ДДУ, предусматривающим передачу жилых помещений, и для финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Правительством РФ устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании этих мероприятий.

**Законопроект № 674870-7 «О внесении изменения в ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части защиты прав участников долевого строительства»** внесен на рассмотрение.

Предлагается устранить нарушающие права отдельных категорий лиц-участников долевого строительства, устанавливающие ограничения в 7 кв. м для нежилых помещений и машино-мест, по которым может быть предъявлено требование об их передаче в собственность.



## ПРОФИЛЬНЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**З**аконопроект № 503785-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о совершенствовании правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории) одобрен Советом Федерации и направлен 26.07.19 Президенту РФ. Вводится определение понятия «комплексное развитие территории» и корректируется определение понятия «красные линии».

Уточняется порядок установления (изменения) границ населенных пунктов в составе документов территориального планирования муниципальных образований, а также территориальных зон.

Устанавливается возможность включения в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц. Должно быть обязательное приложение сведений о границах такой территории.

Выдача градостроительных планов допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о развитии застроенной территории, комплексном развитии территории.

Проект планировки территории и проект межевания территории, утвержденные до 1 января 2017г., применяются без приведения их состава и содержания.

Нормы ст. 56.12 ЗК РФ распространяются на правоотношения по изъятию земельных участков и объектов недвижимости в случае принятия решения о развитии застроенной территории. Это решение принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта,



органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Исключается требование о немедленном исполнении решений суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления.

**Законопроект № 719774-7 «О внесении изменения в ст. 16 ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (о «дачной амнистии»)»** внесен на рассмотрение.

Установлена необходимость продления возможности оформления прав на жилые строения и жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции в рамках так называемой дачной амнистии.

Эта регистрация проводится независимо от включения земельных участков в территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

**Законопроект № 747287-7 «О внесении изменений в ГрК РФ и ст. 3.3 ФЗ «О введении в действие ГрК РФ»** внесен на рассмотрение.

Предлагаются изменения, направленные на устранение пробела в законодательстве в части регулирования перехода юридических лиц и индивидуальных предпринимателей во вновь создаваемые саморегулируемые организации на территории субъекта, в котором ранее отсутствовали зарегистрированные саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.

**Законопроект № 193590-7 «О внесении изменений в ст. 55-7 ГрК РФ (о разрешении субъектам предпринимательской деятельности вступать в саморегулируемую организацию независимо от срока добровольного прекращения членства в другой саморегулируемой организации)»** находится на рассмотрении с предложением отклонения.

Предлагается разрешить вступать в саморегулируемую организацию индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу в случае добровольного прекращения членства в другой СРО независимо от срока прекращения членства в этой СРО.

**Законопроект № 663958-7 «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» в части установления особенностей размещения средств компенсационного фонда саморегулируемых организаций, находящихся в кредитных организациях, чьи лицензии были отозваны»** находится на рассмотрении.

Предлагается дополнить ч. 10 ст. 3.3 Закона единственным исключительным обстоятельством, позволяющим в установленные сроки не размещать на специальном банковском счете в полном объеме средств компенсационного фонда возмещения вреда и (или) компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в связи с отзывом до 1 ноября

2016 г. у кредитной организации, в которой были размещены такие средства или их часть, лицензии на осуществление банковских операций.

**Законопроект № 67151-7 «О внесении изменения в ст. 8 ГрК РФ (в части уточнения полномочий органов местного самоуправления сельских поселений в области градостроительной деятельности)»** находится на рассмотрении.

В настоящее время существует конкуренция норм разных федеральных законов в отношении вопросов утверждения генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждения подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования поселений, осуществления осмотров зданий, сооружений и выдачи рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

Предлагается устранить такую конкуренцию путем внесения в ст. 8 ГрК РФ положений о том, что полномочия в области градостроительной деятельности реализуются органами местного самоуправления сельских поселений в случае закрепления за сельскими поселениями законами субъекта и принятыми в соответствии с ними уставом муниципального района и уставами сельских поселений соответствующего вопроса местного значения, а в случае отсутствия такого закрепления — реализуются органами местного самоуправления муниципальных районов. ☹



Галина КРУПЕН

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Александр Ишин: «Взаимодействие столичных СРО и властей Москвы уникально по своей эффективности»

*Московские СРО представляют интересы почти 20 тысяч строительных компаний*



В последние годы Москва стала большой строительной площадкой: здесь возводятся дома и дороги, парки и школы, метро и набережные. Объем городского заказа ежегодно составляет порядка 500 млрд рублей. Какова ответственность московских СРО за безопасность и качество строительства, и каким образом саморегулируемое сообщество взаимодействует с городскими властями? Об этом мы беседуем с координатором НОСТРОЙ по Москве, президентом Ассоциации СРО «Столичное строительное объединение» Александром Ишиным:

— Александр Васильевич, вы уже около трех лет работаете на посту координатора НОСТРОЙ по Москве. В чем заключается работа координатора, и есть ли у нее «московский акцент»?

— Работа координатора в любом из округов примерно одинаковая – это взаимосвязь между саморегулируемыми организациями и НОСТРОЙ, между СРО и органами власти региона, доведение до СРО всех необходимых документов, проведение конкурса профессионального мастерства «Строймастер» и многое другое. Вот только

округа разные. Есть огромный Сибирский федеральный округ с его тысячекилометровыми расстояниями, и тут чисто физический вопрос – как организовать встречи, работу в регионах? В таких округах координатор взаимодействует с властями регионов в основном через руководителей региональных СРО. Он не всегда знает всех чиновников в каждом регионе, и поэтому здесь усиливается связка «координатор – СРО». А есть Москва и Санкт-Петербург, где на маленьком «пятячке» работает большое количество СРО, строительных компаний, застройщиков и инвесторов. Поэтому взаимодействие с властью, СРО и строителями строится по-другому.

— Москва – лидер по количеству СРО, но при этом за последние два года ваши ряды сильно сократились...

— Да, Москву очень сильно затронула реформа саморегулирования. Ни в одном регионе не было такого сокращения СРО, как у нас – со 100 до 45 организаций! Более того, из московских СРО в рамках регионализации ушло почти 30 тысяч компаний, в СРО ежедневно менялся состав членов. Весь 2017 год был для нас очень тяжелым и напряженным. Какие-то СРО очень сильно сократили свою численность, а кто-то просто не смог набрать необходимые 100 компаний и добровольно прекратил свой статус. Сейчас в Москве работают 45 столичных СРО, и могу сказать, что остались самые



лучшие и добросовестные организации. В них состоит более 18 тысяч строительных компаний, большинство работают на московских объектах. Есть еще один нюанс нашей работы: кроме членов 45 московских СРО на объектах Москвы присутствуют компании еще из 17 СРО других регионов. То есть всего на московских стройках работают члены 62 СРО – это почти треть от всех зарегистрированных саморегулируемых организаций. Вот так и выглядит «поле работ» для московского координатора.

**– В этой ситуации возрастает необходимость плотной связки с Правительством Москвы...**

– Совершенно верно! В Москве выстроены рабочие отношения НОСТРОЙ с департаментами Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы, надзорными органами. И могу уверенно сказать, что такого механизма, который у нас разработан для взаимодействия с органами власти Москвы, нет ни в одном другом регионе России. В Москве в 2011 году постановлением Правительства Москвы создан Координационный совет по взаимодействию с саморегулируемыми организациями в строительном комплексе города Москвы, возглавляет который заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Шакирзянович Хуснуллин. Это постоянно действующий межведомственный консультативный коллегиальный орган, созданный для выработки единых подходов к реализации принципов саморегулирования в строительном комплексе Москвы, оказания организационно-технической и методической помощи в практической деятельности саморегулируемым организациям, работающим на территории города Москвы, согласования интересов Правительства Москвы, предприятий строительного комплекса города Москвы и саморегулируемых организаций. Как координатор НОСТРОЙ я постоянно взаимодействую с Департаментом градостроительной политики Москвы, мы регулярно проводим заседания Комиссии по работе с саморегулируемыми организациями, которая создана в ДГП при



Координационном совете. Связка «координатор–власть» в Москве очень тесная.

Сегодня все СРО Москвы имеют возможность доступа к Информационно-аналитической системе управления градостроительной деятельностью (ИАС УГД) Департамента градостроительной политики, где отражаются все госконтракты компаний на московском рынке. То есть в режиме реального времени мы видим все, что происходит с нашими партнерами на бюджетных стройках Москвы.

Более того, сейчас НОСТРОЙ дорабатывает Единую информационную систему, в которую войдут данные Мосгосстройнадзора, Департамента градостроительной политики, Департамента строительства, НОСТРОЙ, московских СРО. В результате заказчики будут видеть полную картину по каждой компании, которая работает на объектах городского заказа: состоит ли она в СРО и в какой именно, участвует ли в компфонде обеспечения договорных обязательств (ОДО) и в каком объеме, есть ли превышение, какие договоры на какой стадии исполняет. Эта система сегодня добровольна для применения, но она сделана удобно и позволяет заказчику видеть

всех своих подрядчиков. Кроме того, эта информация интересна именно на этапе заключения контракта: видна вся история компании, какие контракты и как она выполняла, какие объекты строила. У заказчика появляется достоверный материал для анализа и последующего решения, с кем он будет сотрудничать.

Есть еще большой объем контрактов, связанных с капитальным ремонтом, который тоже могут делать компании – члены СРО. И здесь мы вообще слабо представляем, что происходит, потому что капитальным ремонтом занимаются и другие департаменты Правительства Москвы: образования, культу-

ры, здравоохранения, спорта и так далее.

Со стройкой мы более-менее разобрались, а с капитальным ремонтом надо наводить порядок. Поэтому мы и хотим все систематизировать, чтобы видеть все контракты по городу, всю картину по всем объектам. По результатам работы Единой информационной системы в Москве будем рекомендовать ее внедрение по всей стране.

**– А компании не против такой прозрачности? Существует же коммерческая тайна...**

– Во-первых, сведения по государственным и муниципальным контрактам являются открытыми и доступными для ознакомления всеми заинтересованными лицами.

Во-вторых, СРО своим компенсационным фондом отвечает за договорные обязательства своих членов и должна понимать, что у них происходит. Кроме того, СРО выдает документ, подтверждающий уровень договорных обязательств, и должна постоянно видеть всю картину с договорами. Если компания берет на себя обязательств больше, чем раньше выполняла, а ресурсов у нее нет, мы можем в это вмешаться.

— Но компания может сказать: я конкурс выиграла, по формальным признакам укладываюсь – и не трогайте меня!

— Сказать-то она, конечно, может, но в Москве давно уже учитывается и опыт, и показатели того, что компания построила за последние три года. Компании, которые не справляются со своими обязательствами, вносятся в реестр недобросовестных подрядчиков города Москвы, и Департамент строительства обязан при заключении контракта все это учитывать.

— А как здесь задействован Мосгосстройнадзор, и в чем его интерес?

— Мосгосстройнадзору эта система интересна тем, что он видит актуальную информацию по членству подрядных организаций в СРО, чтобы правильно взаимодействовать с саморегулируемыми организациями после проведенных проверок. Сейчас ряд писем органа надзора уходит по неизвестным адресам или в СРО, где эти подрядчики уже не состоят. Поэтому и получается, что не на все обращения Мосгосстройнадзора приходят ответы, на что нам постоянно указывают в Департаменте градполитики. Однако мы эту работу налаживаем, и, если лет пять назад рассматривалось 40% обращений от ДГП и Мосгосстройнадзора, сейчас – более 70%.

Новая информационная система позволит Мосгосстройнадзору сразу загрузить обращение в личный кабинет, который есть у каждой СРО. И наоборот, СРО смогут подгружать в эту систему свои ответы, чтобы Мосгосстройнадзор оперативно их видел. То есть мы хотим огромную бумажную переписку свести к оперативному электронному общению. Это очень неплохой пример внедрения цифровизации в саморегулировании и строительстве. Кроме того, и СРО, и заказчик будут видеть, какие предписания компания получала, как их исполняла. Саморегуляторов с большим количеством замечаний ставим под контроль, руководителей приглашаем на комиссию, где совместно выясняем, почему СРО не реагирует на обращения, почему не применяет действенных мер к нарушителям.

— Однако представители московских властей неоднократно говорили, что от СРО идет много формальных ответов на письма и предписания. Может быть, вопрос должен стоять не о количестве, а о качестве работы с обращениями?

— У СРО есть установленные виды мер дисциплинарного воздействия – больше, чем прописано в законе, мы тоже сделать не можем. Кроме того, не всегда обращения надзорных органов содержат правильно сформулированные замечания. Очень часто на момент поступления писем и проведения проверки эти замечания давно устранены. В таких случаях СРО обычно ограничиваются предупреждением. В конечном итоге задача саморегулируемых объединений – не наказать кого-то, а предотвратить нарушение. Акцент на профилактику и риск-ориентированный подход – сейчас самое главное в работе СРО. Именно профилактика в первую очередь дает результаты по снижению травматизма на стройплощадках города. К тому же, проверки у нас не только документарные, но и выездные, и если к нам приходит до 4000 обращений за год, то это 4000 внеплановых проверок, как правило, с выездом на стройплощадки. Вряд ли в других регионах есть такие цифры.



— Как вы полагаете, для московских строителей СРО стали партнером или это до сих пор административный барьер, который нужно просто преодолеть, заплатить взнос и забыть?

— Хороший вопрос! Я думаю, что за 10 лет существования системы саморегулирования все строители узнали, что такое СРО. Одна из основных наших задач – обеспечение безопасности, качества строительства, и здесь есть определенные успехи. За первое полугодие этого года количество несчастных случаев на московских стройках сократилось на 30%, а это жизни строителей. У нас еще ни разу не было таких показателей, тем более чтостроек в Москве, как вы знаете, очень много, строителей – сотни тысяч, поэтому и замечаний к их работе тоже хватает.

Если говорить о госзаказе, то здесь компании наиболее полно понимают, что СРО – их партнер. Во многих случаях СРО выполняет роль арбитра между заказчиком и подрядчиком. Если видим, что компания нарушает договорные обязательства, то возможно исключение из членов СРО, но только если это ее вина, а не спровоцированная заказчиком ситуация. Хотя здесь очень

серьезная правовая коллизия: исключаем компанию из СРО за нарушения и срыв госконтрактов, а она в этот же день вступает в другую СРО, заплатив взносы в компенсационные фонды и предоставив правильно оформленный пакет документов.

Я считаю, что это неправильно – должен быть механизм удаления недобросовестных компаний с рынка. Посмотрите, сколько сорвано госконтрактов, где-то не возвращены авансы, объекты не строятся, время



уходит, причем во многих случаях это объекты социальной инфраструктуры – детские сады, школы, больницы!

– В Москве эта проблема стоит, видимо, наиболее остро, потому что, если в Костромской области компании исключают из единственной СРО, ей идти некуда. А в Москве – очень богатый выбор!

– Вы правы, это специфика регионов, где есть больше, чем две СРО. Две СРО всегда договорятся и между собой, и с региональной властью. А договориться 45 СРО крайне тяжело, тем более что юристы в компаниях работают очень хорошо, и по формальным признакам придаться не к чему. То есть опыт Москвы показывает, что эту ситуацию нужно законодательно развязывать. Сложилась практика, что запрет по вступлению в СРО в течение года существует, но только для тех компаний, которые добровольно уходят из СРО. Ситуация совершенно непонятная: компания уходит сама и год не может вступить в новую СРО, а исключенный нарушитель может стать членом другой СРО хоть в этот же день. Эту коллизию нужно урегулировать. И я думаю, что со мной согласятся практически все мои коллеги в регионах.

И второй момент, который также наиболее ярко проявился на московских стройках: большая часть работ на стройке выполняется не генподрядчиками – членами СРО, а субподрядчиками, которые к СРО сегодня не имеют никакого отношения. Мы видим, что подавляющее количество нарушений и несчастных случаев происходит именно у субподрядчиков, но не можем ничего с ними сделать, потому что они не работают в системе СРО.

Да, у генподрядчика есть ответственность за своих субподрядчиков, но он не может контролировать их 24 часа в сутки, особенно если их несколько десятков на крупном объекте. Сейчас 75% от генподряда по закону могут выполнять субподрядчики, и не совсем понятно, зачем мы их вывели из-под системы саморегулирования. Да, мы хотели снять нагрузку с

бизнеса, но получилось, что они выполняют огромное количество работ, на которые уходят огромные бюджетные средства, и это контролируется только генподрядчиком. По моему мнению, субподрядчиков, особенно тех, кто работает с бюджетными средствами, нужно возвращать в систему саморегулирования.

– Заработала ли в Москве система ответственности обеспечения договорных обязательств (ОДО)? Прошло два года, есть ли обращения?

– Обращения есть, но не всегда заказчики правильно понимают, за что выставляют претензии. Система ОДО распространяется на контракты, которые были заключены только после 1 июля 2017 года, а многие действующие контракты подписаны до этой даты. Очень много претензий по небольшим контрактам, в том числе по капитальному ремонту. Мы достаточно часто рассматриваем эти претензии на комиссии и пока нарабатываем правоприменительную практику.

– Входит ли в сферу деятельности координатора контроль за применением стандартов на виды работ (СТО НОСТРОЙ)?

– В Москве многие СРО приняли СТО НОСТРОЙ в качестве обязательных для своих членов. Кто-то принял несколько стандартов, кто-то почти все, в зависимости от того, какие компании состоят в СРО и какие виды работ они выполняют. Мы обобщаем и анализируем всю информацию о применении стандартов. Эта работа ведется постоянно и методично.

Однако многие СТО НОСТРОЙ за эти годы устарели и нуждаются в актуализации. Стандарт – это не догма, это оперативный документ, который живет 3–5 лет, а потом должен обновляться. Тем более что многие строители начинают читать стандарт не тогда, когда он вывешен на общественное обсуждение, а когда приходит на строительную площадку. Тут же появляется масса замечаний и предложений! И это правильно, потому что теория всегда отличается от практики. Считаю, что дальнейшая задача НОСТРОЙ

и отдела технического регулирования состоит в том, чтобы увязать новые документы, разрабатываемые Минстроем России, с СТО НОСТРОЙ, с документами НОПРИЗ, чтобы они не противоречили друг другу. Эту систему нужно развивать, дошлифовывать, контролировать применение СТО НОСТРОЙ на качественно новом уровне, но не давить на членов СРО, заставляя обязательно внедрять эти стандарты. Сейчас пришло время заниматься внедрением СТО НОСТРОЙ гораздо более серьезно, чем мы этим занимались раньше.

– Качество строительства напрямую зависит от кадров. Понятно, что Москва собрала у себя строителей со всей страны, и не только...

– Да, на стройках Москвы работают строители практически со всех регионов России. Мы это видим при формировании Национального реестра специалистов (НРС), когда инженеры московских строительных компаний фактически проживают в других регионах. Больше всего таких коллизий у нас с Московской областью, что объективно: сейчас, по данным СРО, 31 тысяча московских инженеров состоит в НРС, а по данным самого Нацреестра (с привязкой к месту жительства специалистов) на 30% меньше – и так будет всегда. Но нам с другими региональными СРО делить особо нечего, главное, чтобы Нацреестр специалистов работал и реализовывался заложенный в него принцип персональной ответственности работников строительных компаний. Основная задача, непосредственно влияющая на качество и безопасность строительства, – обеспечить механизм постоянного контроля за всеми специалистами, подписывающими ключевые документы на стройплощадке, через их обязательное включение в НРС. Здесь понадобятся усилия и законодателей, и надзорных органов, и нашего саморегулируемого сообщества. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Елена Жучкова: «СРО — это партнер, защитник и проводник инноваций для своих членов»



В саморегулируемых организациях строительной отрасли — юбилейный год: 10 лет назад строители, изыскатели и проектировщики создавали первые СРО и готовились брать на себя ответственность за строительную отрасль. К ветеранам системы саморегулирования можно отнести и СРО «Альянс строителей», «Совет проектировщиков» и «Лига изыскателей», которые возглавляет директор Елена Жучкова:

*— Елена Валерьевна, три СРО, которые вы возглавляете, были созданы одними из первых и совсем недавно отметили свой 10-летний юбилей. Далеко не все ваши коллеги смогли дожить до этой даты — многие СРО, которые казались такими устойчивыми и успешными, не смогли пережить реформу 2017 года. А ваш альянс СРО подошел к своему юбилею с очень неплохими результатами.*

— Да, совершенно верно, наши СРО уверенно прошли реформу и сейчас активно развиваются. Хочу сказать, что в нашем альянсе сейчас семь СРО — две строительные в Москве и Московской области, проектная, изыскательская, а также СРО по энергоаудиту, промышленной безопасности и пожарной безопасности. Две последние СРО добровольные, но компании, которые в них состоят, зачастую выигрывают тендеры еще и потому, что являются членами СРО.

*— Сколько компаний входит в три основных СРО?*

— Наши СРО достаточно большие — в Альянс строителей входит 1089 членов, в Совет проектировщиков — 1017, в лигу изыскателей — 650. Компенсационные фонды в СРО тоже немаленькие, с хорошей «подушкой безопасности», поскольку выплат из них не было, так что наши члены могут чувствовать себя вполне уверенно.

Конечно, в 2017 году СРО «Альянс строителей» потеряла довольно много членов, которые перешли в СРО своих регионов. Но затем к нам стали приходить из регионов московские компании, а когда наши СРО подтвердили свой статус в Ростехнадзоре, это стало решающим аргументом для наших новых членов.

Кстати, мы столкнулись с интересной ситуацией: когда за нарушения начали закрывать «коммерческие» СРО, к нам приходили компании, которые до этого последовательно побывали в 2–3 таких СРО. И только после неоднократных потерь денег они решили стать членами добросовестной СРО, потому что, наконец, поняли, что минимальные требования СРО к членам и «удобные» схемы взносов в компенсационный фонд — это не всегда хорошо. В итоге они теряют больше. Теперь компании хотят вступить в солидную СРО и быть спокойными за свое будущее. При этом вначале наших новых членов очень удивляли проверки, в том числе выездные, наши требования по предоставлению

документов — до этого они с таким не сталкивались. Так что реформа СРО тут явно была на пользу.

**— Каким образом организована внутренняя работа ваших СРО — тем более что они очень разные по требованиям?**

— Аппарат для всех наших СРО один, но по каждому направлению работают свои эксперты, чтобы, например, разбираться с предписаниями органов, осуществляющих государственный строительный надзор (госстройнадзор). При этом мы видим, что в каких-то случаях компанию нужно наказать, а где-то, наоборот, встать на ее защиту. Если необходимо, выезжаем к нашему члену, независимо от региона — хоть в Подмосковье, хоть на Сахалин. Если это строители, то договариваемся и выезжаем на тот объект, где нашли нарушения, проверяем, что произошло. К проектировщикам приезжаем в офисы, также

разбираемся. Ну, и как требует закон, мы проводим ежегодные плановые проверки членов наших СРО, согласно утвержденного графика проверок. То есть всех своих членов, несмотря на их количество, мы знаем, что называется, в лицо.

**— Одним из главных нововведений реформы СРО стало формирование компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств (ОДО). Насколько этот вопрос актуален для ваших членов?**

— У нас порядка 40% компаний в каждой из СРО участвуют в компенсационном фонде ОДО — в целом это 1127 компаний во всех СРО. Мы наладили систему отслеживания госконтрактов наших членов, стараемся проверять все договоры всех компаний ежеквартально, особенно следим, чтобы взнос в компфонд ОДО соответствовал объемам контрактов. Могу сказать, что в последнее время заказчики стали

больше обращать на это внимание — они проверяют совокупный размер договоров подрядчика на соответствие уплаченного им комфонда. К нам поступает много обращений от заказчиков еще перед торгами с запросом информации о потенциальных подрядчиках, и мы уже на этом этапе можем вычислить, все ли в порядке у нашего члена с уровнем ответственности по ОДО.

Если же мы видим угрозы нарушения договоров, мы приостанавливаем компании право работы на рынке, и это заставляет ее побыстрее устранить нарушение. На сегодняшний день ни одного обращения к компенсационному фонду ОДО от заказчиков у нас нет, и это радует. Однако, я считаю, необходимо законодательно закрепить участие СРО при заключении госконтрактов, чтобы она на этом этапе давала свою оценку подрядчикам, исходя из предыдущего опыта члена СРО. Возможно, на торги вышла компания, которая постоянно срывает договоры, строит плохо — тогда с ней заказчику не стоит иметь дело. Я думаю, что такое изменение законодательства принесло бы большую пользу. Известны случаи, когда компании предоставляют подложные документы и заключают весьма солидные контракты. И только когда начинаются проблемы в рамках исполнения контракта, заказчик обращается в СРО с целью подтверждения членства в СРО и наличия специалистов у компании.

И еще одно последствие реформы СРО 2017 года — мы не видим, какими видами работ занимаются наши члены. Сейчас они просто строители, проектировщики или изыскатели, хотя многие компании имеют свою специализацию. Поэтому мы в рамках выездных проверок компаний создаем для себя внутренний классификатор фактически с видами деятельности каждой компании. А по-хорошему, виды работ надо бы вернуть. Это очень важно и при заключении госконтрактов, потому что тогда было бы понятно, что компания, специализирующаяся на электрике, не может выходить на тендер по строительству дороги или школы.



— Сейчас поднимается вопрос о том, что нужно возвращать виды работ, потому что мнимое облегчение бизнесу обернулось большими сложностями для заказчиков.

— Мы поддерживаем такую инициативу, потому что опыт двух лет говорит, что это было неверное решение. Это важно не только для строителей, но и для изыскателей и проектировщиков, потому что там также есть узкоспециализированные компании, а геодезист, согласитесь, очень отличается от геолога.

— Идея реформы, помнится, состояла в том, чтобы в СРО остались только генподрядчики, которые занимаются организацией строительства и отвечают за все, а субподрядчики могли бы свободно работать на рынке. Но так ли это?

— Нет, далеко не так. У нас, да и во всех других СРО, субподрядные организации остались в большом количестве, потому что по факту генподрядчики все равно берут на подряд только те организации, которые состоят в СРО, даже при подрядах меньше, чем на 3 млн рублей. Поэтому половина наших членов — это генподрядчики, а остальные — субподрядчики, техзаказчики и застройщики. То есть фактически генподрядчики подстраховываются и предпочитают разделять свою ответственность с СРО.

— Ситуация в строительной отрасли сейчас непростая. Что ваши СРО могут предложить своим членам для развития и более эффективной работы?

— Как известно, самый дорогой товар — это информация, поэтому мы проводим для наших членов семинары на наиболее актуальные темы и, прежде всего, по изменениям в законодательстве и нормативной базе. Кроме того, наши компании и сами просят провести семинары на такие темы, как имиджевая составляющая бизнеса, рекламное продвижение и так далее. Сейчас компаниям важно понимать, как себя позиционировать на рынке, поэтому такие семинары весьма востребованы и проводятся 3–4 раза в квартал.

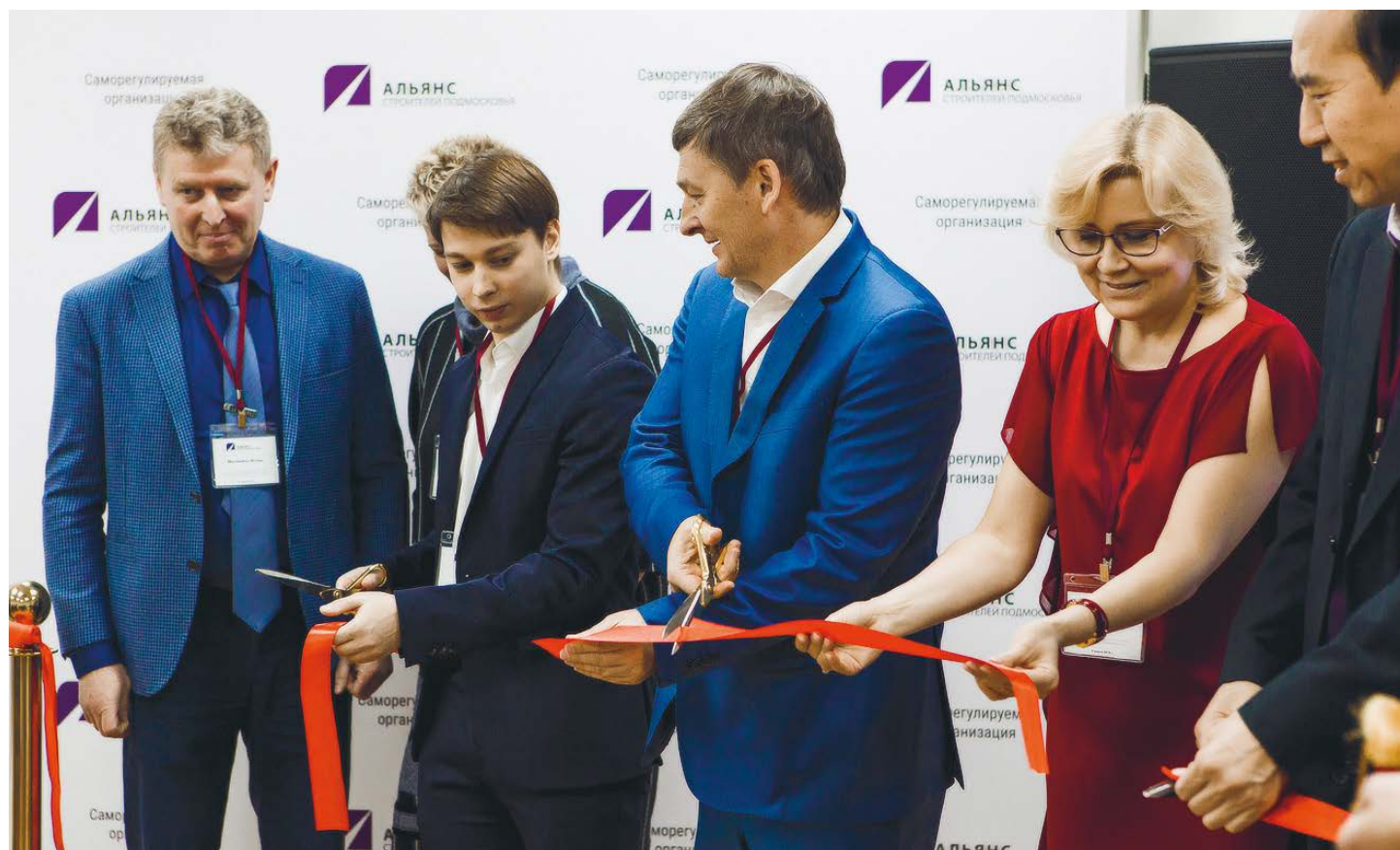
Мы также помогаем компаниям в повышении квалификации кадров — совместно с учебными центрами мы разработали программы, которые предлагаются по мере необходимости. Программы постоянно актуализируются и содержат в себе самую актуальную информацию, а не случайный набор знаний. Кроме того, есть отдельные учебные программы для компаний с узкой специализацией.

Очень внимательно мы относимся и к тем специалистам, которые претендуют на включение в Национальный реестр (НРС), и тщательно проверяем их документы, поскольку такие люди должны иметь реальные знания и подтвердить их уровень. Мы делаем запросы в учебные заведения как по дипломам, так и по документам о повышении квалификации, и есть случаи, когда нам

вузы и учебные заведения ответили, что такие граждане не обучались. Мы проводим проверки, применяем меры дисциплинарного воздействия к ним, вплоть до исключения из членов СРО.

Кроме того, мы еженедельно обобщаем все изменения в законодательстве в области строительства, проектирования и изысканий, новые нормативные документы, а также законопроекты и в виде дайджеста рассылаем нашим членам. Большая часть компаний активно пользуется этой информацией, она помогает им в работе, потому что юристы не всегда успевают отследить текущие изменения, не говоря уж о проектах документов.

Также к нам обращаются как заказчики и инвесторы строительства, так и генподрядчики, чтобы мы



порекомендовали компании для работы на субподряде. Фактически это некая биржа контактов, которую мы помогаем формировать для наших членов. И, конечно, мы оказываем всю необходимую юридическую помощь нашим членам, вплоть до участия в судебных заседаниях и подготовки документов в суд. В целом мы стараемся, чтобы каждый из наших членов получил что-то нужное ему: семинар, курсы повышения квалификации, новую информацию, юридическую помощь и так далее.

**— Строительная отрасль в последние годы меняется очень быстро — новые технологии, материалы, информационные модели появляются чуть ли не ежемесячно. Помогаете ли вы своим членам ориентироваться в этих новациях?**

— Мы планируем вместе с учебным центром провести для наших проектировщиков бесплатные семинары, которые расскажут о том, что такое BIM-проектирование и каковы его возможности. Потому что слышали об этом многие, а конкретные знания мало у кого есть. А потом мы планируем учить проектировщиков работать в BIM-моделях, чтобы они хотя бы попробовали, как это делается, получили первичные знания. Уже становится очевидным, что такие навыки — это требование ближайшего будущего, и мы должны нашим компаниям помочь.

Понятно, что затем нам нужно будет подумать и о строителях, потому что BIM-модель от проектировщика переходит на строительную площадку. И если строители не будут знать, что с этим делать, никому эта модель будет не нужна. А для строителей внедрение этих технологий будет еще более сложным, чем для проектировщиков. Будем помогать!

**— 10 лет назад СРО создавались для повышения безопасности и качества строительства. Однако ситуация такова, что на стройках регулярно гибнут строители. Каким образом вы можете повлиять на соблюдение правил по охране труда?**

— Мы в ходе проверки компании обращаем на это особое внимание, поскольку у наших членов были несчастные случаи со смертельными исходами. Если



мы об этом узнаем, что называется, в режиме реального времени, мы назначаем внеплановую проверку и выясняем, из-за чего это произошло: неосторожность рабочего или же компания не проводит никаких мероприятий по охране труда. В ходе проверки мы смотрим соблюдение правил и норм охраны труда.

Однако компании крайне редко сами направляют нам информацию о несчастных случаях. Мы ее получаем от Национального объединения строителей, которое в рамках соглашения взаимодействует с Федеральной службой по труду и занятости (Роструд). Бывает так, что мы о несчастном случае узнаем из отчета компании о своей деятельности. Так, в отчетах за прошлый год мы увидели несколько несчастных случаев, о которых и не знали. Разумеется, мы провели выездную проверку, и сейчас там все в порядке, но мы такие компании берем на особый контроль и в рамках следующих проверок обращаем на охрану труда отдельное внимание.

**— А что может СРО сделать в этой ситуации?**

— Если мы на стройплощадке обнаруживаем нарушения при выполнении работ, то уведомляем об этом органы, осуществляющие госстройнадзор, чтобы они провели свою проверку фактов нарушения. А мы уже проверяем на исполнение нашим членом выданного ими предписания. И в рамках этой проверки мы уже

можем применять меры дисциплинарного воздействия. Но у компании могут быть десятки объектов, а мы будем знать только о нескольких. Запросить все договоры мы не можем — у нас нет таких полномочий. И проверить все объекты не представляется возможным.

**— А нужно, чтобы у СРО были такие права?**

— Если бы нам дали более широкие полномочия, это было бы хорошо. Но, с другой стороны, на местном уровне единственная СРО может начать применять эти меры как карательные против неугодных компаний-конкурентов. А в целом нам, конечно, хотелось бы иметь больше прав и полномочий с точки зрения реального контроля за качеством строительства.

**— По вашему мнению, какое место сейчас занимают СРО в структуре управления строительством?**

— Сейчас СРО — это, скорее, партнер для своих членов, нежели административный барьер. СРО может и должна выступать в защиту интересов своих членов.

Мы, например, стараемся участвовать в работе тех структур, через которые можно вносить инициативы по изменению законодательства и нормативных документов в области строительства. Президент наших СРО Александр Халимовский недавно возглавил комитет МКПП (р) по промышленной безопасности, наши представители входят в экспертные структуры органов власти, где также обсуждаются различные законодательные инициативы, анализируются и актуализируются нормативная база. И мы сможем, имея связь с нашими членами, отстаивать позицию профессионального сообщества, пытаться решить проблемы, снять административные барьеры и т.д. То есть мы стараемся работать на тех площадках, где вырабатываются и принимаются решения, важные и для наших членов, и для всего строительного сообщества. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



# Александра Белоус: «СРО — это наши члены, и мы работаем для них»



Реформа саморегулирования в строительстве за два года поставила перед СРО новые задачи, вся полнота и сложность которых стала понятна далеко не сразу. Как максимально эффективно наладить контроль исполнения обязательств компаний по госконтрактам? Нужно ли заставлять строителей работать по стандартам СТО НОСТРОЙ? Как помочь компаниям найти партнеров и контракты? Об это мы беседуем с президентом Ассоциации «Синергия» Александрой Белоус:

— *Александра Сергеевна, какие изменения в работе СРО, входящих в состав ассоциации «Синергия», произошли за последнее время?*

— Все изменения, наверно, можно охарактеризовать одной фразой: мы расширяемся! В прямом смысле — у нас увеличился офис и количество сотрудников, и в переносном — мы стараемся предложить нашим членам новые удобные опции и продукты. Расширение офиса связано с тем, что у нас увеличилось количество штатных экспертов для выездов на проверки и ответов на письма по предписаниям Ростехнадзора и Мосгосстройнадзора, которые теперь автоматически ставятся на контроль. Мы решили, что эксперты выезжают на все проверки наших членов вместе с Ростехнадзором — это важно.

К тому же выездные проверки проводятся не только по письмам Ростехнадзора и Мосгосстройнадзора, есть еще и проверки по соблюдению нашими членами договорных обязательств в рамках компенсационного фонда ОДО. И если мы видим, что компания начинает серьезно срывать сроки выполнения работ по госконтракту, мы тут же организуем выездную проверку. При этом у нас нет цели наказать нашего члена. По моему мнению, СРО должны выполнять роль «старшего товарища», который в трудной ситуации готов поддержать свою компанию и дать совет. А карать и наказывать — это категорически неправильно.

— *Как у вас выстроился контроль за исполнением вашими членами договорных обязательств?*

— Он именно выстроился, и сейчас один человек способен контролировать 500 компаний, работающих с госконтрактами. И в этом нет ничего сверхъестественного, это просто ежедневная, систематическая работа. Наш сотрудник знает, что на каждый этап работы у компании должен быть акт и не должно быть претензий заказчика. Если мы получаем претензию, а актов нет, сразу же организуется выездная проверка, и уже эксперты занимаются конкретной проблемой.

— *Сколько таких выездных проверок проведено за год? Ведь были опасения, что у СРО появится огромное количество новой работы, что строители будут постоянно срывать сроки договоров...*





— Если мы будем говорить о строительных СРО Ассоциации «Синергия» в Москве и Московской области, то с начала этого года мы получили две претензии со стороны заказчика, причем одна из них — не к срокам, а к качеству выполненных работ. В целом все оказалось не так страшно, строители в массе своей сроки контрактов соблюдают, потому что за все время было проведено около 10 выездных проверок по ОДО — это на 917 компаний.

С нашей стороны компания, которая имеет компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (ОДО), проверяется один раз в три месяца, если у них есть заключенные договоры. Как только компания получает свой уровень ОДО, ее ИНН вводят как маркер на все наши электронные площадки, и за компанией все время присматривают наши эксперты. К 1 марта компания должна сама предоставить нам сведения о заключенных госконтрактах, и как только мы их получаем, сверяем с теми данными, которые есть у нас. Это важно, потому что по их маркеру мы можем отследить любой договор, и сама система нам формирует досье компании.

При этом мы считаем только незакрытую часть договора, за которую несем ответственность, и один раз в три месяца мониторим все договоры наших членов. Это очень удобно, поскольку мы видим всю

группу договоров, а их иногда бывает по 15–20, и всю картинку по ним. Самое главное, что ни одна жалоба от заказчика для нас не бывает неожиданной — мы видим, что она может поступить, еще до ее прихода.

Однако наш опыт работы показывает, что большинство претензий заказчика поступает все-таки на некачественное строительство. И эти жалобы вполне обоснованные. Мы в составе нескольких комиссий осматривали объекты, где были претензии по качеству, и могу сказать: строить

надо лучше! Но заставить повышать качество может только рынок и честная конкуренция.

— **А СРО может повлиять на качество строительства?**

— В принципе может, но для этого она должна понимать, чем конкретно занимается каждая компания. На сегодняшний день одним из недостатков прошедшей реформы СРО является отсутствие видов работ, по которым компания получает допуск от СРО. Приказ Минрегиона России № 624 был прекрасен, потому что он четко определял, какая компания чем занимается, а сейчас у нас полный хаос. Поэтому мы решили в рамках СРО вернуть компаниям виды работ и сейчас начали этим заниматься. Это будет такой внутренний классификатор, чтобы мы сами понимали структуру своих членов.

Кроме того, если мы вернем виды работ и грамотно разделим компании на группы, мы сможем им предложить и оплатить обучающие семинары, помочь внедрить конкретные стандарты на виды работ, организовать независимую оценку квалификации сотрудников в конкретных Центрах независимой оценки квалификации. Мы хотим помогать нашим членам активно работать и развиваться.

— **То есть мысль о том, что нужно возвращаться к видам работ, родилась не на пустом месте?**

— Конечно! Виды работ — это было удобно и хорошо. Сейчас мы не можем помочь заказчику подобрать конкретные компании с конкретным опытом, и по тем документам, которые они представляют, оценить реальный опыт компании по каждому виду работ. Мы можем только сказать, платят они взносы или нет, и есть ли у них 2 специалиста в Национальном реестре специалистов. Но по факту об опыте работы компании это ничего не говорит.

Чтобы разобраться в ситуации, мы решили поднять информацию о компаниях, где прошли проверки Мосгосстройнадзора, чтобы выяснить, выдавались ли предписания в адрес инженеров, которые состоят в Национальном реестре специалистов (НРС), и сколько было таких предписаний. Сейчас в этом списке около 50 наших компаний, в которых, по идее, должно быть около 100 инженеров из НРС. Напомню, что за два и более предписания НОСТРОЙ обещает специалистов из Нацреестра исключать, однако перед этим не мешает убедиться, что Мосгосстройнадзор выносил предписание конкретно по данной организации и данному специалисту.

— **Но несколько месяцев назад НОСТРОЙ создал программу, которая позволяет СРО сверить списки «своих» специалистов в НРС и найти двойников...**

— Эта проверка имеет смысл только тогда, когда в ней участвуют все СРО. Иначе это напрасный труд, и он не даст 100% гарантии, что это конкретные живые сотрудники конкретной организации. Да, мы проверяем предоставленные компанией документы, но мы не можем требовать от нее больше, чем предписано по закону. Поэтому гарантии, что конкретный специалист не числится в нескольких компаниях, нет. Документы юристы научились делать идеально.

— **С 1 июня этого года вступили в действие стандарты НОСТРОЙ на производство работ, однако до сих пор не до конца понятно, насколько они обязательны для компаний-членов СРО. Как к этому вопросу подходите вы?**



— При плановой проверке компании мы делаем запрос на предоставление приказа и перечня утвержденных СТО НОСТРОЙ для применения их на объектах организации. Сами стандарты — идея благая, но это должен быть документ, разработанный профессиональным сообществом, которое затем актуализирует этот стандарт и добровольно применяет на своих объектах. Кроме того, СТО НОСТРОЙ внедрены очень однобоко: их обязательное применение для строителей-членов СРО прописано в Градостроительном кодексе, но есть заказчики, проектировщики, экспертиза, не являющиеся членами СРО, которым эти стандарты не нужны. Если бы эти стандарты прописали как обязательные на всем процессе работ, картина была бы абсолютно другой.

**— В принципе, ни одному заказчику и не нужно знать, по какому именно стандарту каменщик кладет кирпич. Смысл-то в том, что строительная компания должна отследить, какие есть стандарты, и по ним работать.**

— Но строительная компания будет применять только то, что обязательно к применению, что прописано в рабочей документации! И в предписаниях Мосгосстройнадзора нет указаний на несоответствие работ СТО НОСТРОЙ.

Мы решили начать отслеживать в предписаниях стройнадзора указания, где имеет место нарушение стандартов и каких стандартов. Это будет очень интересно. На сегодняшний день я точно могу сказать, что каждая компания, которая у нас с начала года прошла плановую проверку, представила приказ и перечень применяемых стандартов. Это около 200 компаний. При этом реально применяют стандарты не более половины. А из 1800 наших членов реально применяют СТО НОСТРОЙ около 300 компаний. И это при том, что мы с сентября 2018 года проводили для членов СРО семинары по СТО НОСТРОЙ сначала два, а потом четыре раза в месяц.

То есть мы активно работали на этом направлении, но в любом случае повторю еще раз: не нужно

заставлять членов СРО обязательно применять СТО НОСТРОЙ. Если они для компании нужны и удобны — пусть используют, если нет — никто за это наказывать не собирается. Тем более, зачем нам дублировать строительный надзор? А обратная связь от строительных компаний нам подскажет, какие из стандартов нужно актуализировать. Ведь первым СТО НОСТРОЙ уже 7–8 лет, за эти годы строительный рынок очень сильно изменился, появились новые технологии и материалы. Зачем нам строить так, как это делали в 2011 году, когда мы можем строить по современным требованиям и технологиям? Это же очень важно. Учтено ли это сейчас в СТО НОСТРОЙ? Если НОСТРОЙ хочет, чтобы его стандарты применяли, их нужно поддерживать в актуальном состоянии — это обязанность правообладателя. И на это нужно выделять деньги, иначе документы будут никому не нужны.

**— СТО НОСТРОЙ, Нацреестр — это текущая работа. А что вы планируете сделать для своих членов в будущем?**

— Мы очень хотим запустить в полном объеме нашу партнерскую программу. У нас уже есть положительный опыт — все, кто к нам обратился, заказчиков себе нашли. Например, наши проектировщики за счет наших строителей сформировали себе большую клиентскую базу, и мы даже по общим собраниям понимаем, что наши члены взаимодействуют друг с другом. Кроме того, поставщики стройматериалов предлагают нашим строителям интересные инновационные материалы. А в целом мы хотим свести все это на единую электронную площадку — красивую и удобную. Мы понимаем, что это будет непросто и дорого, но, если от этого будет польза для наших членов, мы на это пойдем.

Кроме того, у нас заработали личные кабинеты члена СРО, через которые можно получить выписку о членстве в СРО. И работает это удобно, просто и быстро. Следующий этап — это развитие электронного документооборота. Мы начнем с базовых документов — счетов, заявлений на уровень ОДО и т.д., понемногу свяжем карточки наших членов СРО с личными кабинетами и

дадим членам СРО весь доступ к информации, чтобы они видели, какие документы на него у нас есть. Мы сегодня постепенно переводим весь бумажный архив СРО в электронный и сдаем по 200 кг макулатуры в месяц. Пока освободили 8 шкафа, осталось 20. В дальнейшем все вновь вступающие в наши СРО компании будут сразу заполнять заявку на формирование личного кабинета и получать туда доступ. А к концу года все наши члены СРО получат удобные личные кабинеты. И насколько мы знаем, пока эта работа у нас получается много лучше, чем у других СРО.

**— Вы упомянули, что вступают новые компании — то есть СРО продолжают расти?**

— В последнее время у нас было уменьшение членов, потому что мы изменили устав и дали право правлению СРО исключать компанию за неуплату членского взноса. Раньше это можно было сделать только на общем собрании, и получалось, что в течение года у СРО образуется огромный балласт «мертвых» компаний — задолженность по членским взносам доходила до 15% всего бюджета СРО. Кроме того, мы за эти компании должны были платить взнос в НОСТРОЙ, работать с ними, включать в планы проверки, звонить, писать отчеты — огромная работа впустую. С начала года мы только в СРО АСО ПОСО исключили 240 организаций, которые не платили взносы более полугода. Поэтому уменьшение членов было, а новых приходит не так много — 15–20 компаний в месяц.

**— Вы наметили для себя большие хорошие планы...**

— Да, нам хочется стать современной эффективной СРО, уйти от бумаг, перейти на электронный документооборот, сделать все удобным для строительных компаний, минимизировать для них походы в офис и звонки. Наши СРО знают, уважают, и это очень ценно. ☺



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Павел Малахов: «Наша главная цель — защита прав и законных интересов предпринимателей!»

*Задача СРО — не заниматься реформами, а стремиться помочь в работе своим членам*



В 2009 году строительная отрасль перешла на систему саморегулирования, тогда же были созданы первые СРО. Среди этих пионеров были СРО АСК «МСК» и СРО АПК «МАП». В июне с.г. организации отметили свой 10-летний юбилей, а мы побеседовали с гендиректором Ассоциации Павлом Малаховым о текущих задачах СРО и перспективах развития саморегулирования:

— Павел Васильевич, как вы оцениваете текущее состояние системы саморегулирования и приоритетные направления развития?

— Можно сказать, что система саморегулирования, претерпев реформы в 2017–2018 годах, сейчас работает в плановом режиме. Саморегулирование продолжает развиваться, оказывать влияние не только на отрасль строительства, но и на экономику в целом.

На мой взгляд, сейчас в приоритете — разработка Стратегии 2030. 15 апреля с.г. состоялось первое масштабное обсуждение на площадке Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации». Провести такое масштабное событие было нашей идеей, организаторами выступили СРО АСК «МСК» и СРО АПК «МАП» при поддержке Минстроя России, Аналитического центра

при Правительстве РФ и НОСТРОЙ. Конференция была приурочена к 10-летию юбилею нашей Группы СРО. Она собрала более 400 участников, на пленарном заседании и трех тематических секциях выступили более 40 спикеров. Резонанс от этого мероприятия был очень большой. Результаты Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации» опубликованы на сайте конференции — <http://portal-sro.ru/conference/>.

— В июне ваша Группа СРО отметила 10-летний юбилей. Каковы же основные «этапы большого пути»?

— История наших СРО начинается в 2009 году, когда сто профессиональных строителей теплоэнергетической отрасли стали инициаторами создания СРО АСК «МСК» и СРО АПК «МАП». В конце 2017 года на момент моего вступления в должность гендиректора в реестре «МСК» было 129 членов, а в «МАП» — 84, существовал большой круг проблем, требующих решения. Сегодня мы стабильно работаем, а количество наших членов утроилось.

Благодаря слаженной работе нашей команды удалось не только сохранить статус СРО и успешно пройти проверку Ростехнадзора на предмет подтверждения статуса саморегулируемой организации (а более 70 СРО такой статус потеряли), но и развить деятельность Ассоциации.



За полтора года мы приняли более 550 новых членов, компфонд ОДО увеличился более чем в два раза, компфонд ВВ вырос более чем в три раза. Благодаря действующей в Ассоциации системе контроля не было допущено ни одной выплаты из компенсационного фонда. Нам удалось снизить финансовую нагрузку на членов СРО за счет отказа от страхования и сертификации, а также снижения членского взноса на 30%.

В настоящее время Ассоциация объединяет более 770 ведущих организаций комплекса городского хозяйства г. Москвы: АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», ГУП «Москоллектор», АО «Объединенная энергетическая компания», АО «Мосэкострой», ООО СК «Пионер», ООО «Стадион «Спартак», АО «Тушино 2018» и других крупных заказчиков, предприятий малого и среднего бизнеса.

В 2010 году при участии флагмана энергетической отрасли — ПАО «МОЭК» был создан Научный центр повышения квалификации, качества и безопасности, в котором к настоящему времени прошли обучение более 20 тысяч слушателей по 74 программам.

Приоритетными направлениями деятельности являются стандартизация, содействие повышению качества строительных и проектных работ, внедрение цифровых технологий, развитие Рейтинга надежности предприятий стройкомплекса и эксплуатации инженерных систем, предприятий — энергоаудиторов.

Следует добавить, что все эти годы вместе с СРО «МСК» и «МАП» параллельно вела свою деятельность Ассоциация энергоаудиторов «Контроль энергоэффективности» (СРО АЭ «КЭ»). То есть в настоящий момент наша Группа объединяет три саморегулируемые организации, среди которых многопрофильные организации, следующие единой стратегии развития и осуществляющие весь спектр работ.

**— Вы активно продвигаете Рейтинг надежности предприятий. Какие задачи он решает?**

— Рейтинговая система — это Система добровольной сертификации надежности проектных, изыскательских и строительных организаций, которая разработана для реальной оценки участников рынка и создания условий для повышения качества услуг строительной сферы деятельности. Все организации — члены нашей Ассоциации СРО АСК «МСК», СРО АПК «МАП» и СРО АЭ «КЭ» прошли процедуру рейтингования и получили

Сертификаты, подтверждающие ту или иную категорию надежности.

Методика позволяет выполнить всесторонний анализ деятельности предприятия (оценить качество, кадры, материально-техническую базу, финансовую устойчивость, опыт, выполнение договорных обязательств), а также отнести его к определенной группе бизнеса в зависимости от выручки. В своей группе предприятию присваивается категория надежности: А — высшая; В — высокая; С — средняя; D — низкая. Система оценки зарегистрирована РОССТАНДАРТОМ 28 апреля 2014 г., была представлена в Минстрое России и одобрена для дальнейшего внедрения как предквалификационная оценка участников торгов в строительстве.

**— С 1 июня вступили в действие 162 Стандарта НОСТРОЙ на производство работ. Как вы планируете использовать их в работе Ассоциации?**

— Системная работа по внедрению стандартов на процессы выполнения работ в СРО АСК «МСК» ведется более года. Мы разработали методические рекомендации по внедрению стандартов, регулярно проводим семинары, где обсуждаются нюансы их применения, особенности формирования плана мероприятий по внедрению СТО, а также ключевые вопросы, с которыми строительные организации могут столкнуться в ходе контроля за исполнением стандартов со стороны СРО и других контролирующих органов.

Кроме того, за 10 лет в Ассоциации собственными силами было разработано 20 стандартов, в том числе 16 регулирующих строительные процессы и 4 стандарта на проектные работы.

**— Какова роль вашей Ассоциации в реформировании системы ценообразования?**

— Мы не стремимся что-то реформировать, мы просто стараемся помочь в работе нашим членам, и поэтому в последние годы в Ассоциации разработано

**В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ РАЗРАБОТАНО 19 ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КАРТ И РАСЦЕНОК НА МОНТАЖ ТРУБОПРОВОДОВ БОЛЬШИХ ДИАМЕТРОВ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ, КОТОРЫЕ ОТСУТСТВОВАЛИ В БАЗЕ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ ДЛЯ МОСКВЫ.**

19 технологических карт и расценок на монтаж трубопроводов больших диаметров в ППУ изоляции, которые отсутствовали в базе сметных нормативов для Москвы. Сегодня расценки утверждены и внесены в соответствующие сборники ТСН-2001. По инициативе Ассоциации разработка расценок была выполнена за счет бюджетных средств Москвы (экономия средств членов нашей СРО при разработке составила 4,5 млн руб., а от внедрения новых расценок — более 100 млн рублей). Вновь принятые расценки позволили учитывать в сметных расчетах фактические затраты членов Ассоциации, которые по факту на 60-70% выше тех, которые ранее учитывались в смете (применительные расценки).

**— В марте этого года дан старт созданию цифровой платформы для работы с обращениями предпринимателей по поводу неправомерных действий правоохранительных органов. Вы планируете участвовать в этой работе?**

— Мы уже участвуем по линии Совета ТПП РФ по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности. Эта цифровая платформа — хорошее подспорье в работе, так как наша главная цель — защита прав и законных интересов предпринимателей!

**— Благодарим за содержательное интервью и от всей души поздравляем вас и ваших коллег с 10-летним юбилеем!**

— Пользуясь случаем, я также поздравляю моих коллег, членов и партнеров нашей Ассоциации с юбилеем. Желаю всем нам успешной работы, достижения конструктивных решений, интересных встреч и плодотворного общения, новых побед и творческих успехов! ☺



Беседовала **ОЛЬГА ВЯЗОВИЧЕНКО**



СРО АСК «МСК»



СРО АПК «МАП»



СРО АЭ «КЭ»

Приглашаем к сотрудничеству!

+7 (495) 660-93-96

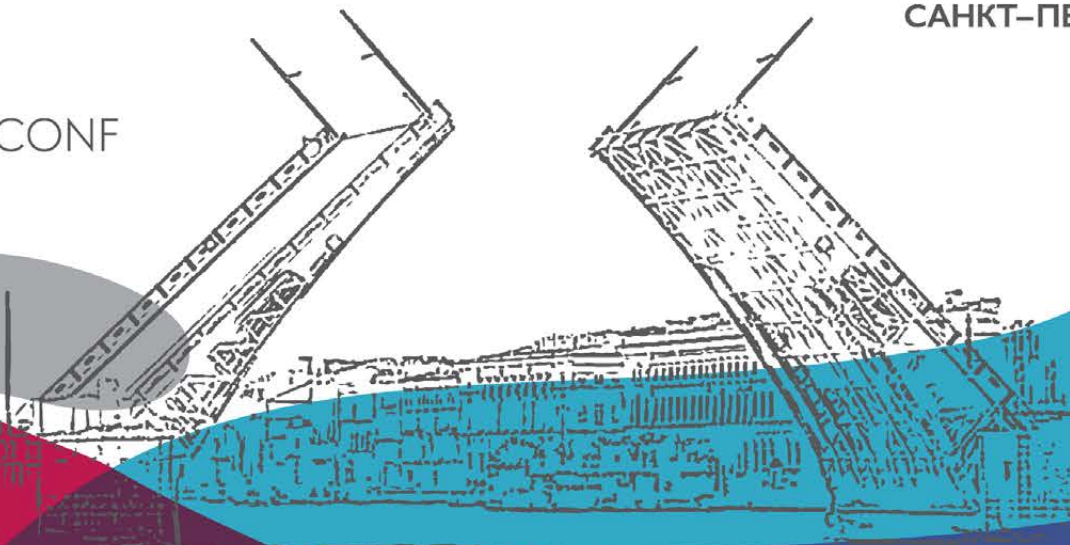
[www.portal-sro.ru](http://www.portal-sro.ru)



RSKCONF

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

25 СЕНТЯБРЯ 2019  
PARK INN ПУЛКОВСКАЯ



# X ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»



ОРГАНИЗАТОР

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНОЕ | РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: [RSKCONF.RU](http://RSKCONF.RU)



Британский Страховой Дом  
Северо-Западный филиал

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР



ПАРТНЕР

**ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО**

# ВIM-оператор сегодня: быстрое внедрение ВIM или мистификация?

*Принцип, когда модель находится под ответственностью одного оператора на полном жизненном цикле, реализовать невозможно ни сейчас, ни в ближайшем будущем*

В последние дни профессиональное сообщество, неравнодушное к судьбе ВIM в России, пребывает в возбужденном состоянии. Появился очередной повод для дискуссий: сначала в проекте ВIM-стандартов от почившего в бозе ПТК 705, затем в проекте «Концепции внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования в Российской Федерации» от Минстроя появились понятия «Оператор информационных моделей», «Оператор базы (библиотеки) ВIM-компонентов», «Оператор СОД».

Фейсбучные ветки ломаются от обилия комментариев и мнений, особенно после публикации АНСБ [«Зачем нужны операторы ВIM-модели и почему нельзя называть «Автодеск»?»](#). Попробуем разобраться в ситуации.

Активность Минстроя, вовлечение в дискуссию широких кругов профессионалов по ВIM, а также конкретные достижения, например, принятие 151-ФЗ с легитимизацией информационных моделей большинством участников воспринимается весьма позитивно. Чего нельзя сказать о новации в виде «Оператора» (здесь и далее с заглавной буквы), недавно включенной Минстроем в Концепцию, и вызывающей, скорее, недоумение.



Очередная (предфинальная) версия Концепции обсуждалась 30 июля на заседании открытой экспертной группы по внедрению технологий информационного моделирования под председательством замминистра Д.А. Волкова. Тогда неожиданно и всплыл вопрос «Кто такой ВIM-оператор и зачем он нужен?»

В проекте Концепции этот вопрос поставлен очень основательно, а именно — с созданием «института Операторов информационных моделей» и «института Операторов

**В ПРОЕКТЕ КОНЦЕПЦИИ ОПЕРАТОР ВIM-МОДЕЛИ ПОЯВИЛСЯ ВНЕЗАПНО И БЕЗ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**

базы (библиотеки) ВIM-компонентов, которые предлагается нормативно закрепить. Предполагается, что «институт» позволит «закрепить роль оператора для организации, которая, не являясь собственником информационной модели, сможет осуществлять функции создания, хранения и ведения информационной модели на всем жизненном цикле от имени Заказчика (Владельца информационной модели) и нести за это ответственность. Введение такой роли особенно актуально для сложных случаев долевой собственности за здание, например, управление эксплуатационными моделями многоквартирных домов». Все сказанное выше про «Оператора Информационных моделей» вызывает немало вопросов. Но это еще не все.

Есть еще «Оператор базы ВIM-компонентов», готовый предоставить свои услуги производителям и продавцам строительных товаров, чтобы те смогли поставлять свою продукцию в формате ВIM. Авторы, очевидно, предполагают, что без специально обозначенного в новом законе или даже Градкодексе нового участника строительного рынка производители не смогут разрабатывать самостоятельно или заказывать на рынке ВIM-компоненты — цифровые копии своих изделий, а держать библиотеки будет разрешено только сертифицированным операторам.

## ВІМ-ОПЕРАТОР — БЛАГОЕ НАМЕРЕНИЕ?

Итак, что нам предлагают авторы Концепции: законодательно ввести новых участников строительной отрасли, которые станут некими посредниками между заказчиками и неумелыми или несостоятельными проектировщиками, подрядчиками, производителями строительной продукции, которые по разным причинам не в силах самостоятельно выполнять свои функции в новых технологиях. Очевидно, Операторы должны помочь внедрению информационного моделирования в РФ, ускорить все процессы, выступить в качестве драйвера, взяв на себя существенные функции, освободив от них действующих игроков.

Продолжаем цитировать Концепцию: «Институт Операторов Информационных Моделей также позволит понизить порог вхождения в технологию средним и малым участникам рынка, для которых переход на новые средства цифрового производства может быть обременительным».

Вроде бы, желая поддержать средний и малый строительный бизнес, авторы Концепции хотят снять с него нагрузку, взяв на себя заботу об инфраструктуре, решении полного спектра задач от создания до хранения и использования моделей, а по существу вытесняют его из реальной деятельности и отнюдь не безвозмездно. Как тут не вспомнить Вовку, персонажа советского мультфильма, вопрошающего поработавших за него «двоих из ларца, одинаковых с лица»: «А вы еще и конфеты за меня есть будете?» «Ага», — бесхитростно ответили Вовке розовощекие молодцы.

## ЧТО ГОВОРИТ О ВІМ-ОПЕРАТОРЕ МИРОВОЙ ОПЫТ?

Так вот, в мировой практике подобных прецедентов нет. Конечно, и за рубежом, и у нас в Отечестве на возмездной основе оказывают



различного рода услуги, связанные с информационным моделированием в строительстве. «Подъем моделей» для разных целей, разработка корпоративных библиотек ВІМ-компонентов или библиотек производителей строительной продукции, сервисы организации совместной работы и разворачивания Среды общих данных, ВІМ-сопровождение строительства, цифровой строительный контроль, разработка моделей для эксплуатации, обучение и много чего еще — это уже существующий и быстро развивающийся темпами 16–20% в год сектор услуг. По оценке аналитиков, к 2020 году глобальный рынок таких услуг составит 7,64 млрд

**ОПЕРАТОРЫ ДОЛЖНЫ ПОМОЧЬ ВНЕДРЕНИЮ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ В РФ, УСКОРИТЬ ВСЕ ПРОЦЕССЫ, ВЫСТУПИТЬ В КАЧЕСТВЕ ДРАЙВЕРА, ВЗЯВ НА СЕБЯ СУЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИИ, ОСВОБОДИВ ОТ НИХ ДЕЙСТВУЮЩИХ ИГРОКОВ.**



долларов в год. То есть это все уже есть. Только вот ВІМ-операторов, деятельность которых законодательно регулируется и сертифицируется, нигде пока нет. У нас есть «хороший» шанс стать первыми, ну хотя бы здесь.

## КТО ЭТО ПРИДУМАЛ?

Справедливости ради следует отметить, что данное понятие в наш обиход впервые в 2016 ввел Владимир Малахов, вице-президент НПИ, который сделал по этой теме много публикаций, часть из них в соавторстве с Еленой Колосовой, также вице-президентом НПИ, и Александрой Никульцевой, президентом ВІМ-Ассоциации.

Сейчас много споров о том, что ВІМ-оператор — это всего лишь роль, ее может выполнять любой ВІМ-консультант, но вот таким образом определяет ВІМ-оператора автор:

«ВІМ-ОПЕРАТОР — юридическое лицо, оказывающее сертифицированные профессиональные услуги по хранению, обеспечению бесперебойного доступа, гарантии наследования, архивации и обеспечению возможности изменения ИНФОРМАЦИОННЫХ МОДЕЛЕЙ объектов недвижимости в соответствии с требованиями законодательства РФ». В публикациях В.И. Малахова трехлетней давности довольно подробно описано, что и как должен делать ВІМ-оператор, и в существенном объеме эта операторская деятельность переключалась в Концепцию, что, по всей вероятности, поддерживается Минстроем.

## КАК ЭТО БУДЕТ РАБОТАТЬ?

На эту тему мы можем только поразмышлять, на основании того, что известно относительно уже заявленных функций Оператора. Пожалуй, из всех перечисленных функций самым естественным и понятным выглядит

хранение информационных моделей. Ну, это как в архиве. Хотя можно это делать и не привлекая услуг Оператора.

Еще одна функция называется «Ведение информационных моделей». Имеется ли здесь в виду поддержка модели в актуальном состоянии? В связи с необходимостью вносить изменения в ходе эксплуатации: поменять параметры или изменить геометрию? Как будем это делать: давать Оператору команды по телефону или по электронной почте? А если нужно перенести модель в нативном формате на более позднюю версию исходного ПО? А кто ответит за безошибочность этой процедуры, гарантирует, что ничего не потеряется?

«Мониторинг и контроль строительного процесса в реальном времени» — вот с этой задачей сегодня прекрасно справляются и некоторые техзаказчики, и специализирующиеся по этой задаче BIM-консультанты со специализированным ПО.

И, наконец, «Поддержка работы с моделью на всем жизненном цикле» — еще одна интереснейшая функция, также возложенная на BIM-оператора. Очевидно, что здесь Оператор



заместит собой практически все роли ныне действующих участников процесса, что означает, что в штате у него будет великолепнейший набор высококлассных специалистов всех проектных и строительных специальностей, а также по управлению объектами, а на серверах будет установлено чудо-ПО, поддерживающее все стадии жизненного цикла. Возможно ли такое сегодня или в ближайшие 5-7 лет?

В одной из замечательных книг про BIM, прочитанных мной лет семь назад, американский автор — один из известнейших специалистов — рассказывал печальную историю о том, какое разочарование ждало великолепную команду теоретиков BIM, когда они поняли, что принцип, когда модель находится под ответственностью одного оператора на полном ЖЦ, реализовать невозможно ни сейчас, ни в ближайшем будущем. И дело здесь не только в технике, но и в нереализуемых бизнес-моделях. Поэтому рекомендацией всем последователям было делать фокус не на модели, а на правильные процессы (BIM как процесс важнее BIM как модель). В своей деятельности мы четко следуем этим принципам и этому учим наших студентов.

Возвращаясь к вопросу заголовка «Как это будет работать?», вынуждены ответить: никак. При этом на рынке между участниками будут перераспределяться функции, наращиваться компетенции, а недостающие — приобретаться в виде услуг. Как и происходит сейчас, только быстрее.

Возможно, авторы идеи Операторов просто опередили время. У нас ведь пока и моделей столько нет, и специалистов, и стоит услуги Оператора будут немеряно! И кто будет нести ответственность за искажение информации, мы сейчас не договоримся. Давайте вернемся к этой теме лет через 10.



**РЕКОМЕНДАЦИЕЙ  
ВСЕМ ПОСЛЕДОВАТЕ-  
ЛЯМ БЫЛО ДЕЛАТЬ  
ФОКУС НЕ НА МОДЕЛИ,  
А НА ПРАВИЛЬНЫЕ  
ПРОЦЕССЫ (BIM КАК  
ПРОЦЕСС ВАЖНЕЕ BIM  
КАК МОДЕЛЬ).**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ. А ЧТО СЕЙЧАС?

С легкой руки BIM-Ассоциации и при поддержке Минстроя BIM-операторы оказались в Концепции и заняли два направления развития из девяти. Произошло это в тот момент, когда практически все стадии обсуждения документа уже были пройдены, замечания учтены, его оставалось только подписать.

Нынешнее руководство Минстроя неоднократно декларировало отказ от избыточного регулирования строительного рынка, давления и принуждения. И даже переход на BIM-мандат для госзаказа Д.А. Волков обещал организовать щадящим и органичным, к 2024 году. Но, как видно, что-то пошло не так. И тем участникам рынка, кто будет иметь дело с госзаказом, придется еще иметь дело и с сертифицированным BIM-оператором, в создание которого будут вложены миллиарды. Вспомним историю с ФГИС ЦС. А разумные аргументы ропщущих проектировщиков и строителей, боюсь, никто так и не услышит. ☹



**Марина КОРОЛЬ,**  
генеральный директор,  
ООО «КОНКУРАТОР»  
Зам. председателя российского отд.  
buildingSMART



**ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО**

# ГОСТом по BIMу: профессионалы раскритиковали стандарты, а Росстандарт закрыл ПТК 705

*Стандарты, разработанные ПТК 705, в предложенном виде принимать нельзя*

2 июля на площадке РСПП состоялся круглый стол по вопросам обеспечения внедрения технологий информационного моделирования в строительстве. Организаторами мероприятия выступили BIM-Ассоциация и ПТК 705.

Нужно сказать, что мероприятие, приуроченное к первой годовщине существования ПТК 705, было задумано с размахом — более 100 участников-профессионалов рынка информационного моделирования, в президиуме — замминистра строительства России, председатель ТК 465 «Строительство» Дмитрий Волков, бизнес-омбудсмен в строительстве Дмитрий Котровский, президент BIM-Ассоциации Александра Никульцева, председатель ПТК 705, вице-президент BIM-Ассоциации Сергей Пугачев. Фактически на круглом столе организаторы собирались подвести итоги своей деятельности и рассказать, что они намерены делать в будущем, тем более, что BIM-Ассоциация записана как соисполнитель почти половины пунктов «дорожной карты» по внедрению BIM-технологий на жизненном цикле зданий (хотя об

этой «дорожной карте» уже года два как никто не вспоминает, включая разработчиков и исполнителей).

Вел круглый стол первый заместитель председателя комитета РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия **Андрей Лоцманов**, который явно симпатизировал организаторам и с удовольствием отметил, что стандартизация в области информационного моделирования делает первые, но уверенные шаги.

**Александра Никульцева** сразу дала понять, что круглый стол проводится для того, чтобы подвести итог работы Ассоциации и ПТК 705. За последний год разработано 7 стандартов, 5 из которых уже утверждены Росстандартом, при этом, по словам Никульцевой, «учитывалось мнение тех, кто работает, а не тех, кто выступает как эксперты на круглых столах». После такого посыла стало не совсем понятно, зачем же собрали данный круглый стол, однако присутствующие в зале эксперты, как показало дальнейшее развитие событий, близко к сердцу приняли просьбу А. Никульцевой давать конкретные предложения и замечания к разработанным документам.





## ВІМ В ЗАКОНЕ

Стоит напомнить, что 1 июля истек срок поручения Президента Владимира Путина разработать и внедрить технологии информационного моделирования в строительстве. И если считать за внедрение поправки в Градостроительный кодекс, узаканивающие ВІМ, то Минстрой с поручением вполне справился. Теперь понятие информационной модели закреплено в действующем законодательстве.

При этом Минстрой России, по словам замминистра строительства **Дмитрия Волкова**, пошел нетрадиционным путем, задав в законе только самые общие рамки внедрения ВІМ. А затем законодательство будет двигаться вслед за развитием этого пространства и требований рынка, а не наоборот. То есть Минстрой в данном случае руководствовался принципом «Не навреди!» и оставил ВІМу возможность развиваться свободно, без жестких рамок. Правда, за этот подход ведомство получило изрядную долю критики от некоторых экспертов, однако оно твердо намерено сначала дать «протоптать дорожки на целине, а уж потом их мостить», а не наоборот.

**МИНСТРОЙ ПРИ  
РАЗРАБОТКЕ ЗАКОНА  
РУКОВОДСТВОВАЛСЯ  
ПРИНЦИПОМ «НЕ  
НАВРЕДИ!» И ОСТАВИЛ  
ВІМу ВОЗМОЖНОСТЬ  
РАЗВИВАТЬСЯ СВО-  
БОДНО, БЕЗ ЖЕСТКИХ  
РАМОК.**

При этом в Минстрое вполне отдадут себе отчет, что принятые поправки пока обеспечивают представление в виде информационной модели лишь проектной документации, но очевидно, что этот процесс будет развиваться. Следом за законом должны появиться нормативные документы, в том числе и стандарты. Сейчас по мере работы подкомитета 5 ТК 465, а потом и ПТК 705 вышло довольно много стандартов, однако в единую систему они не сведены. Более того, некоторые стандарты противоречат друг другу. Ситуацию здесь нужно менять, поскольку довольно часто стандарты принимались как добровольные, но по мере развития экспертизы становились обязательными.

О качестве стандартов стоит задуматься еще и потому, что в ближайшее время Минстрой России намерен провести ревизию всей нормативной базы строительства и понять, от каких документов необходимо отказаться. Пока же никто не может назвать даже точного количества действующих нормативных актов, в том числе и при проведении экспертизы проектной документации. Системы стандартизации в строительстве нет, поскольку многие министерства создают собственные СП, стандарты и СанПиНы, отдельно разрабатывается блок межгосударственных стандартов, многие из этих документов содержат противоречащие друг другу требования, понятийный аппарат не совпадает — и так далее.

Однако теперь в Градостроительном кодексе введен реестр документов в области проектирования, строительства и сноса объектов. Новые документы в него после создания будут вносить разработчики, действующие — Минстрой России. В ходе этой работы предстоит все документы проанализировать на предмет противоречий, а потом договориться с МЧС, Роспотребнадзором и другими ведомствами о единой нормативной базе и сделать часть стандартов обязательными к применению.

Поскольку поправки в Градостроительный кодекс в части информационного моделирования вышли буквально накануне, директор департамента IT ВІМ-Ассоциации **Иван Штаер** позволил себе предположить, что большинство присутствующих в зале их еще не читали. Дабы облегчить профессионалам постижение законодательных новелл, И. Штаер постаетейно вслух прочитал принятый закон, голосом выделяя наиболее важные, с его точки зрения, места. В завершении он высказал свое мнение, что стандарты информационного моделирования должны быть доступными, открытыми и на русском языке.

Последовавшее затем обсуждение закона в целом показало, что обсуждать особо нечего — все статьи понятны, очевидны и максимально корректно написаны. Законопроект обсуждался на открытой рабочей группе при Минстрое России, о чем напомнил руководитель этой группы **Михаил Викторов**, при этом многие весьма хорошие предложения не были подкреплены



конкретными текстами, поэтому в закон пока не вошли, но все впереди. Главное, что в ГрК введено понятие информационной модели и Классификатора строительной информации и определено, что до принятия федеральных стандартов все наработки компаний и регионов могут использоваться в работе.

Конечно, обсуждение можно было бы считать неполным, если бы в очередной раз не прозвучали сетования по поводу иностранного софта для BIM, который может заставить строителей «везти кирпич из Бирмингема» (А. Лоцманов), поскольку заложит в модель его, а не отечественный из Рязани. Хорошо, что нашлись специалисты, которые объяснили озабоченным потенциальной иностранной BIM-агрессией, что информационная модель на любом софте — это только «чистый лист», на котором можно писать на любом языке. Что заложите — то и возьмет. К сожалению, такие разговоры показывают, что еще очень многие проектировщики и строители слабо понимают, как формируется BIM-модель и откуда в ней появляется информация. Как нет и понимания, что BIM-модель предполагает совместную работу и совместное использование данных, в том числе на основе открытых стандартов OPEN BIM, которые должны быть дополнены удобными и понятными национальными стандартами.

## НАРОДУ НЕ НУЖНЫ СЫРЫЕ СТАНДАРТЫ. НАРОДУ НУЖНЫ ХОРОШИЕ СТАНДАРТЫ

Ситуацию со стандартами в области BIM представил **Сергей Пугачев**. Как председатель ПТК 705 он, прежде всего, отчитался о собственной работе, напомнив, что в Комитет входит 54 члена, 20 из которых работают весьма активно. Именно этот костяк разрабатывал, анализировал и утверждал те самые 7 стандартов



для информационного моделирования, 5 из которых утверждены Росстандартом. 5 стандартов сделаны на основе соответствующего стандарта ISO, один — на основе стандарта IFC. Два стандарта — ГОСТ Р 10.0.00-2019 «Система стандартов информационного моделирования зданий и сооружений. Основные положения» и ГОСТ Р 10.0.01-2019 «Система стандартов информационного моделирования зданий и сооружений. Термины и определения» пока не утверждены, но, по мнению С. Пугачева, это скоро состоится, поскольку эти стандарты основополагающие.

В основу идеологии всех стандартов положены стандарты OPEN BIM, хотя пока российских документов в этой области нет. При этом многие министерства и крупные компании разрабатывают собственные BIM-стандарты и по ним работают. В дальнейшем это может привести к невозможности передачи информационной модели от разработчика пользователю, а Главгосэкспертизе придется закупать 200 видов софта, чтобы иметь возможность провести экспертизу

**В ОСНОВУ ИДЕОЛОГИИ ВСЕХ СТАНДАРТОВ ПТК 705 ПОЛОЖЕНЫ СТАНДАРТЫ OPEN BIM, ХОТЯ ПОКА РОССИЙСКИХ ДОКУМЕНТОВ В ЭТОЙ ОБЛАСТИ НЕТ.**

всех моделей. Да и в целом нужна общая методология по внедрению BIM в любой отрасли.

С. Пугачев особо подчеркнул, что внутри ПТК 705 все стандарты утверждены единогласно, обсуждение проходило на площадке Комитета, замечания от ТК 465 по большей части учтены, за исключением принципиальных позиций. После чего участникам круглого стола было предложено высказаться по поводу данных документов.

И вот тут «что-то пошло не так», поскольку из 9 выступающих 8 высказали крайне негативное мнение о разработанных стандартах. Конечно, можно допустить, что на открытое мероприятие просочились оппоненты и критики работы ПТК 705, но остается непонятным, почему же молчали его сторонники? И ведь нельзя сказать, что выступали какие-то непонятные критиканы — нет, один за одним на трибуну выходили профессионалы, ежедневно занимающиеся технологиями информационного моделирования, признанные спецы международного уровня из крупных компаний, преподаватели и ученые, и все в один голос утверждали: в таком виде два оставшихся ключевых стандарта принимать нельзя!

При этом никто не говорил, что стандарты не нужны — напротив, эти документы необходимы профессионалам, но не в том виде, в котором их сейчас пытается утвердить ПТК 705. Как отметил один из выступавших, вместо современных документов, открывающих дорогу в будущее, эти стандарты описывают ситуацию, которая была в BIM-моделировании 7-8 лет назад, а сейчас рынок ушел далеко вперед. Вот основные претензии к этим двум документам:

- стандарты ПТК 705 противоречат международным стандартам, разработанным лучшими мировыми специалистами в области BIM, ни о какой гармонизации говорить не приходится;

- закрыть все вопросы использования информационных моделей открытыми стандартами OPEN BIM невозможно, нужно предусматривать и другие пути; открытые форматы хороши для передачи данных, но не для работы внутри модели, нужно предусматривать и нативные форматы;
- в стандартах вводятся термины «класс информационной модели», которых нет ни в одном международном стандарте, термины зациклены сами на себя, «элементы» и «компоненты» взаимозаменяются и приводят к путанице, часть терминов настолько наивны, как будто взяты из википедии или учебника 1 курса;
- в стандартах нет внятной сферы деятельности, нет цели внедрения информационной модели, нет участников процесса информационного моделирования;
- жизненный цикл разных объектов трактуется по-разному;
- невозможно понять, как в целом исполнять и использовать эти стандарты;

**Стандарты ПТК 705 противоречат международным стандартам, разработанным лучшими мировыми специалистами в области BIM, ни о какой гармонизации говорить не приходится.**

• поправки и замечания к стандартам, которые направляли представители профсообщества в ПТК 705, не учтены, голоса «со стороны» в техкомитете просто не слышат. Общая мысли всех выступавших: стандарты сырые и нуждаются в существенной доработке. Нужно сказать, что Сергей Пугачев близко к сердцу принял критику коллег и отвечал практически на каждое высказанное замечание. Причем иногда ответы были весьма парадоксальными: «в законе вы дыру не заметили, а в стандарте такую же увидели», «если мы примем этот стандарт, небо не рухнет», «линия Минстроя везде присутствует» и т.д. Конечно, идеальных документов не бывает, и всегда найдутся критически настроенные эксперты, но настолько игнорировать мнение профессионального сообщества все-таки неправильно. Даже ссылаясь на то, что в работе ПТК 705 принимают участие крупнейшие российские компании.

Конечно, можно пойти по пути апелляции после принятия данных стандартов, как это и предложил Андрей Лоцманов, но все дело в том, что апелляционную комиссию Росстандарта возглавляет Сергей Васильевич Пугачев.

Итог дискуссии подвел **Дмитрий Волков**: судя по обсуждению, самой главной задачей является не стандартизация — надо научиться договариваться на всех площадках. А сейчас у профессионалов единого мнения нет. Принимать или не принимать спорные стандарты — это дело Росстандарта, а вот что будет после их принятия, пока непонятно. Да и в целом, чтобы у народа не двоилось в глазах от одной и той же темы, нужно принять меры к объединению двух площадок — ТК 465 и ПТК 705.

На этом сакраментальном заявлении круглый стол и завершил свою работу. ☹

ПОКА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР

*Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарта) от 12 июля 2019 года № 1660 «О внесении изменений в приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 20 июня 2017 г. № 1382 «Об организации деятельности технического комитета по стандартизации «Строительство»» реализовано слияние технических комитетов путем интеграции ПТК 705 в структуру ТК 465. Соответствующий приказ опубликован на сайте Росстандарта.*

*Таким образом, ПТК 705 под председательством Сергея Пугачева прекратил свое существование.*

*«Внесенные изменения в состав и структуру ТК 465 направлены на совершенствование и развитие работ по стандартизации в области строительства, в частности в сфере BIM-технологий. Предполагается, что полноправные члены расформированного ПТК войдут в состав профильного подкомитета ТК 465 — ПК 5 «Управление жизненным циклом объектов капитального строительства». Консолидация сил профессионального сообщества на одной площадке однозначно увеличит эффективность работы по внедрению BIM-технологий в строительной отрасли», — прокомментировал данное решение председатель ТК 465, замминистра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков.*



Лариса ПОРШНЕВА



**ИННОВАЦИИ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Казалось бы, жилищное строительство технологически консервативно, но на самом деле девелоперы находятся в постоянном поиске инновационных решений, которые помогают им конкурировать в отрасли. Они прибегают к различным технологическим, управленческим и маркетинговым инновациям, чтобы сохранять свои позиции на рынке. В этом материале мы расскажем о наиболее интересных внедрениях новых технологий последнего года.

**ЦИФРОВОЙ «ДВОЙНИК»**

Как известно, крупнейшие девелоперы одновременно управляют десятками строительных площадок будущих жилых комплексов. При этом по каждому проекту девелопер связан договорами долевого участия с клиентами, которые в случае просрочки ввода или ненадлежащего качества могут расторгнуть соглашения, что повлечет экономический и репутационный убыток.

Чтобы этого не случилось, девелопер должен держать руку на пульсе всех проектов почти непрерывно, контролируя работу подрядных компаний. Группа компаний «А101» — один из крупнейших девелоперов Новой Москвы совместно с компанией Sarex решили эту задачу внедрением цифровых двойников строящихся объектов.

Лазерное сканирование, данные с датчиков и аэромониторинг дронов составляют

# Пока патриархи спорят о BIM, девелоперы внедряют нейросеть

*Лазерное сканирование, «цифровые двойники», система распознавания лиц — на стройки пришла «цифра»*

фактическую картину работ на площадке. На ее основе в «облаке» создается «цифровой двойник» строящегося объекта, который автоматически сопоставляется с проектной и рабочей документацией, сметами, графиками и BIM-моделью проекта. Это позволяет эффективно контролировать строительство, земляные работы, прокладку инженерии и благоустройство территории, выполняемые подрядчиками.

По планам застройщика цифровые «двойники» помогут сэкономить на проектных отклонениях, ошибках или задержках графика работ до 600 млн руб. в год. И уже за несколько месяцев в пилотных проектах компании удалось сохранить треть от этой суммы.

Клиенты же с помощью цифровых сервисов ГК «А101» экономят время, в том числе с помощью электронной ипотечной анкеты. Банки принимают ее наряду со своими собственными, после чего система анализирует данные и всего за 15 мин. предлагает потенциальному заемщику условия от всех банков, у которых аккредитован девелопер. Так клиент может выбрать самые выгодные условия.

**ВХОД ПО ОТПЕЧАТКУ**

Компания Level Group внедрила инновационную систему доступа персонала на стройплощадки. Чтобы попасть на строящийся клубный комплекс «Level Павелецкая», рабочие должны

**По планам застройщика цифровые «двойники» могут сэкономить на проектных отклонениях, ошибках или задержках графика работ до 600 млн руб. в год.**

приложить палец к сканеру — предварительно все специалисты сдали отпечатки в базу, чтобы система могла сопоставлять их с пальцами визитеров. Если совпадение выше определенного заданного процента, турникет пропускает человека на стройку.

С помощью такой системы контроля застройщик обнаружил, что фактически часть списочных работников на объекте отсутствует, о чем не знал и сам подрядчик. Устранение «мертвых душ» позволило ускорить строительство и сэкономить деньги.

По мнению генерального директора Level Group Кирилла Игнахина, второй ощутимый плюс системы в том, что она предотвращает появление на стройплощадке тех людей, которых там быть не должно вовсе. Это помогает избежать допуска нелегальных рабочих, которых может нанять подрядчик, ведь если такого строителя обнаружит государственная проверка, то застройщику придется выплатить огромный штраф. Благодаря биометрической системе доступа полностью исключена вероятность подобных историй на площадках компании.

Однако контроль доступа по отпечатку — это хорошее решение в основном для небольших



и средних по масштабу проектов. На более крупных стройплощадках, где рабочих больше тысячи, для экономии времени девелопер планирует использовать систему распознавания лиц, чтобы не создавать «пробки» на входе, так как сканирование лиц «умными» камерами проходит быстрее.

«Умный» турникет — не единственная инновация, внедренная Level Group. Так, департаменту по персоналу помогает управлять сотрудниками компании нейросеть — самообучающаяся программа с элементами искусственного интеллекта, которая анализирует работников компании и формирует отчеты о продуктивности для них и HR-отдела. А у других девелоперов нейросеть даже отчасти заменила юристов.

## НЕЙРОЮРИСТ

Инновации не в меньшей степени, чем на стройке, требуются в административных отделах девелоперской компании. Революция Legal-Tech — разработки, направленные на оптимизацию труда юристов, наконец появились и в России. Компания «Галс-Девелопмент» внедрила в имущественно-правовой департамент систему «Конструктор договоров», основанную на технологии нейросети.

Она взаимодействует с юристами через корпоративный чат-бот и помогает в подготовке типовых договоров, оформлении доверенностей и других рутинных операциях, которые ежедневно и в большом количестве выполняют сотрудники отдела. В режиме реального общения в ответ на вопросы юриста чат-бот формирует шаблон договора, содержащий все необходимые данные, и выдает ссылку на готовую версию документа. В перспективе систему протестируют в административном департаменте, где специалисты также выполняют много подобных операций.

## «УМНЫЙ» ДОМ НА ПОТОК

Впервые посещая квартиру в российской новостройке, новосел чаще всего наталкивается на голые стены — большинство объектов по-прежнему передаются клиентам без отделки, не говоря уже о более продвинутых системах «умного» дома. Застройщики не участвуют в оснащении жилья этой инновацией, но есть и исключение.

Группа компаний «Кортрос» уже активно внедряет систему «умный» дом в своих новостройках по всей России, для этого застройщик использует онлайн-платформу MySmartFlat. А в начале 2019 г. между девелопером, властями Пермского края и основателями платформы MySmartFlat было подписано соглашение об использовании разработок компании в реализации проекта «Умный город». Речь идет о технологии «умного» дома, но уже выходящей за пределы отдельно взятой квартиры.

MySmartFlat позволяет интегрировать такие объекты в единую цифровую экосистему и подключить их к службам коммунальщиков района или города, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и управляющих компаний, а также застройщиков. Вся техническая информация о работе домашних систем автоматически передается организациям, занимающимся обслуживанием домов и их жителей. Житель получает объективную картину использования ресурсов, счета за ЖКУ, видеонаблюдение, а также возможность обсуждать важные вопросы в чатах с соседями. «Умная» квартира в свою очередь передает информацию управляющей компании или городским службам более высокого уровня. Технологию испытывают в квартале новостроек, возведенных девелопером в Перми.

Компания «Кортрос» разрабатывает несколько решений — от стандартных до продвинутых в области технологий «умного» дома



и «умного» города. К 2020 г. она планирует поставлять свои технические решения другим застройщикам, став таким образом самостоятельным игроком в этой сфере.

По словам **управляющего партнера компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Марии Литинецкой**, без инноваций жилищно-строительная отрасль рано или поздно достигнет предела развития. Сейчас этот барьер выражается в заметном сокращении маржи у российских строительных компаний, особенно работающих за пределами столичного региона. Доходы населения сокращаются, а ипотека не может быть единственным источником роста рынка. Необходимо снижать себестоимость путем внедрения новых технологий, материалов и управленческих практик. Однако, по ее мнению, главная проблема на этом пути состоит в том, что лишь крупные компании могут позволить себе участие в инновационном процессе, тогда как малые игроки едва ли имеют достаточно финансовых ресурсов не только для собственных разработок, но и для внедрения готовых решений. С этой точки зрения очевидно необходима государственная поддержка распространения новых технологий в строительстве. ☹

С помощью системы контроля застройщик обнаружил, что фактически часть списочных работников на объекте отсутствует, о чем не знал и сам подрядчик.



Иоланта ВОЛЬФ

# 100+ FORUM RUSSIA

VI Международный форум  
и выставка высотного  
и уникального строительства

29 октября - 1 ноября 2019  
Екатеринбург

[www.forum-100.ru](http://www.forum-100.ru)



**ВЕРТИКАЛЬНЫЙ  
ТРАНСПОРТ**

# Зачем Правительство пытается ввести монополию в лифтовой сфере?

*Предлагаемая реформа может полностью развалить лифтовую отрасль*

Таково мнение подавляющего большинства участников круглого стола на тему: «О проблемах, связанных с реформированием лифтового хозяйства Российской Федерации», который состоялся в конце июня в Общественной палате Российской Федерации.

А началось все с того, что некие финансовые структуры, близкие к правительственным кругам, обратив внимание на серьезный в последнее время рост и интенсивность замены лифтового оборудования в ходе проведения капитального ремонта, быстро сообразили, где можно заработать.

В первую очередь, решили они, нужно отодвинуть от «лифтовой кормушки», то есть от лифтовой отрасли тех, кто создавал эту отрасль многие годы. Нужно устранить конкурентов не только в лифтостроительной сфере, но и в монтаже, а в перспективе — и в сервисе тоже. Для этих целей был использован, как им казалось, самый надежный и бесприкрытый вариант: указания премьер-министра. Поэтому не случайно 5 февраля 2019 года в гостях у работников Щербинского лифтостроительного завода побывал Дмитрий Медведев. Об этом АНСБ разместило тогда новость на своем портале (<http://ancb.ru/news/read/7666>).

Познакомившись с производством и, как, вероятно, ему показалось, с общим состоянием дел в лифтовой отрасли, премьер-министр



высказал некоторые пожелания, которые якобы улучшат, упрочат, наладят и т.д. состояние в отрасли. Естественно, те, кто заранее консультировал премьера, те, кто, как предполагается, и ввел его в заблуждение по поводу якобы негативной обстановки в лифтовом комплексе, быстро сформулировали основные положения протокола совещания и постарались придать делу широкий размах.

На арену «борьбы с разрухой в лифтах» вышли несколько финансовых структур, одна из которых — Акционерное общество «ДОМ.РФ», созданное полтора года назад для развития рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, рынка арендного жилья, и т.д. Не имея в штате профессиональных

специалистов лифтовой сферы, опираясь на мнение лишь нескольких заинтересованных в предлагаемой «реформе» отрасли представителей лифтостроительного производства, эта компания громко заявила о поддержке указаний и решений реформировать лифтовую отрасль. И даже подготовила некую Дорожную карту.

Этот документ, как показало его более пристальное рассмотрение, был обнародован как некая панацея от всех бед лифтовиков. А на самом деле его главной целью было создание таких условий работы лифтовой отрасли, при которых весь жизненный цикл лифта: производство, монтаж, наладка и сервис сосредотачивался в одних

НА АРЕНУ «БОРЬБЫ С РАЗРУХОЙ В ЛИФТАХ» ВЫШЛИ НЕСКОЛЬКО ФИНАНСОВЫХ СТРУКТУР, ОДНА ИЗ КОТОРЫХ — АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДОМ.РФ», СОЗДАННОЕ ПОЛТОРА ГОДА НАЗАД ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, И Т.Д.



руках — завода-производителя. Для этих целей определили 2–3 крупных завода и под них «сверстали» все остальное.

Главным противником идеи жесткой монополизации лифтового рынка стал Национальный Лифтовой Союз (НЛС). Именно его эксперты, руководители лифтовых предприятий, объединений и иных структур поднялись на борьбу с предстоящей губительной реформой. В Резолюции IX Всероссийского съезда работников лифтового комплекса, на котором остро обсуждались вопросы реализации отдельных поручений Правительства РФ от 5 февраля 2019 г. № ДМ-П9-7пр «О решениях по итогам совещания о развитии производства промышленной продукции, необходимой для обеспечения реализации национального проекта «Жилье и городская среда», конкретно говорилось о том, что **предложения Правительства сырые, непродуманные и не отвечают потребностям отрасли.** К борьбе за права лифтовиков иметь живую конкурентную среду в своей отрасли подключились профсоюзные организации, объединения работодателей. В адрес правительственных структур и общественных организаций полетели письма от НЛС, Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России, Федерации лифтовых предприятий, Общероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения с просьбами разобраться и остановить волну ненужных реформ, способных захлестнуть всю отрасль всяческой шелухой надуманных проблем.

На одно из таких писем откликнулась Комиссия Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам, которая организовала и провела общественные слушания по результатам обращения лифтового сообщества в Общественную палату РФ.



Модератором общественных слушаний выступил Игорь Леонидович Шпектор, председатель Комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам.

В слушаниях приняли участие представители Минстроя России, Фонда содействия реформированию ЖКХ, Национального Лифтового Союза, Ассоциации региональных операторов капитального ремонта, руководители фондов капитального ремонта субъектов Российской Федерации, руководители профессиональных лифтовых объединений и организаций, а также представители крупных, средних и малых производителей лифтов, монтажных и сервисных предприятий, всего около 80 человек. Разговор шел о том, кто и зачем пытается навязать стране сомнительную реформу отечественного лифтового хозяйства.

Во время обсуждения лифтовики внимательно рассмотрели предлагаемую АО «ДОМ.РФ» Дорожную карту. Этот документ

**Во время обсуждения лифтовики внимательно рассмотрели предлагаемую АО «ДОМ.РФ» Дорожную карту. Этот документ был подвергнут объективной критике со стороны специалистов лифтового комплекса и экспертов НЛС.**

был подвергнут объективной критике со стороны специалистов лифтового комплекса и экспертов НЛС. В частности, говорилось, что в рамках реализации протокола совещания у Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева от 5 февраля 2019 года № ДМ-П9-7пр отдельными федеральными органами исполнительной власти и государственными структурами предлагаются законодательные инициативы, которые не учитывают мнение профессионального лифтового сообщества и могут привести к ограничению конкуренции в лифтовой отрасли, закрытию малых и средних предприятий отрасли, перерасходу денежных средств, собираемых собственниками многоквартирных домов в региональные фонды капитального ремонта.

По итогам обсуждений было подтверждено, что выдвинутые законодательные инициативы не были согласованы с профессиональным лифтовым сообществом, более того, они представляют серьезную опасность исчезновения с лифтового рынка около 400 квалифицированных монтажных организаций и более двадцати восьми заводов-изготовителей лифтов, обеспечивающих более десяти тысяч рабочих мест.

По резкому тону выступлений, по накалу страстей при обсуждении проблем лифтовиков стало ясно, что очередной реформы лифтовое сообщество не желает и не допустит. Лифтовый комплекс намерен отстаивать свое право на конкурентную деятельность и ведение хозяйства во всех инстанциях и структурах власти. ⊖



**Константин ГОЛИН**

**ВЕРТИКАЛЬНЫЙ  
ТРАНСПОРТ**

# Новые горизонты компании ОТИС В России

*На международной выставке «Russian Elevator Week 2019» компания представила инновационную линейку дизайна лифтов, выпускаемых в нашей стране*

В первый день работы Международной выставки лифтов и подъемного оборудования «Russian Elevator Week 2019» (REW 2019), еще до ее официального открытия, компания ОТИС представила инновационный проект в области дизайна лифтовых кабин.



О новом дизайне, получившем название Ambiance (Эмбианс), журналистам ведущих специализированных СМИ рассказали на пресс-завтраке, организованном компанией. А на стенде ОТИС все участники и посетители выставки могли увидеть образцы кабин нового дизайна, зайти внутрь, что называется, потрогать великолепную отделку своими руками и увидеть замечательную систему освещения кабины собственными глазами.

## ПЕРВЫЙ ЛИФТ ОТИС ПОЯВИЛСЯ В РОССИИ ЕЩЕ ПРИ АЛЕКСАНДРЕ III

*Вице-президент и Генеральный директор ОТИС в Восточной Европе и Центральной Азии Надер Антар рассказал журналистам о том, что представляет собой сегодня компания ОТИС в России.*

Говоря об истории пребывания компании на территории России, он напомнил, что еще царь Александр III заказал в компании ОТИС первый в России лифт — для Зимнего дворца.



И что в течение многих лет после революции 1917 года все лифты, устанавливаемые в российских зданиях, также производились в компании ОТИС.

Первый панорамный лифт, который был установлен в Москве в Международном торговом центре — тоже продукция этой компании.

Надер Антар напомнил, что ОТИС основал в России совместное предприятие и запустил лифтостроительный завод в Санкт-Петербурге. На предприятии начали выпускать подъемники для российских зданий, самой известной и массовой моделью стали лифты «Otis2000». Следующим шагом стало производство в России лифтов под брендом GeN2. Компания разработала разнообразную линейку продукции для российского рынка.

Говоря о присутствии ОТИС на территории России, Надер Антар отметил, что сегодня в РФ работает два завода — один в Санкт-Петербурге, другой — в Щербинке. Кроме того, в России

**ЕЩЕ ЦАРЬ АЛЕКСАНДР III ЗАКАЗАЛ В КОМПАНИИ ОТИС ПЕРВЫЙ В РОССИИ ЛИФТ — ДЛЯ ЗИМНЕГО ДВОРЦА. И В ТЕЧЕНИЕ МНОГИХ ЛЕТ ПОСЛЕ РЕВОЛЮЦИИ 1917 ГОДА ВСЕ ЛИФТЫ, УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ В РОССИЙСКИХ ЗДАНИЯХ, ТАКЖЕ ПРОИЗВОДИЛИСЬ В КОМПАНИИ ОТИС.**



создано уже более 50 офисов компании, в которых трудятся около 3 000 сотрудников.

— Мы очень гордимся, что завод в Санкт-Петербурге находится в тройке лучших заводов Европы, — отметил спикер. — Этот завод был отмечен как лучшее предприятие ОТИС в глобальном масштабе. Это произошло в прошлом месяце в Ванкувере. Мы участвуем в большинстве сегментов коммерческой, жилой, инфраструктурной недвижимости, очень гордимся тем, что поставляли лифты для таких заведений, как Большой театр, Кремль, Москва Сити, а также для Зимнего дворца и Эрмитажа в Санкт-Петербурге. Мы участвовали также в поставках лифтов для Олимпиады-2014, там установлено более 1300 наших лифтов. 70% лифтов для Универсиады 2019 года также были поставлены компанией ОТИС.

Надер Антар рассказал также и о том, каковы приоритеты компании ОТИС в России. В первую очередь, отметил он, «мы считаем

себя как локальная компания с международными корнями. Сегодня мы — единственная компания с международными корнями, которая оперирует во всех жизненных циклах лифта — от разработки, инжиниринга, установки до технического обслуживания».

Локализация производства является одной из ключевых стратегий и приоритетов компании. И это подтверждает уже упомянутый факт — 50 региональных представительств компании с 3 000 сотрудников.

За время работы Санкт-Петербургского завода было произведено более 65 тысяч единиц оборудования, из них 64% — за последние семь лет. ОТИС умножил свои производственные мощности втрое и сейчас может выпускать порядка 10 000 лифтов в год.

Надер Антар отметил, что основой всего, что делает компания, являются люди.

— Специфика России заключается в том, что мы последовательно реализуем здесь

наши своих обучающие программы, — подчеркнул спикер. — Мы, например, создали академию управления и привлекли одну из топ-бизнес школ, которая нам помогает. Это, в частности, шестимесячная программа обучения, с помощью которой мы поднимаем мастерство наших сотрудников. Это очень важно, поскольку лифтовая отрасль переживает интенсивную цифровизацию. Поэтому мы готовим наших сотрудников к работе в новых условиях и, конечно же, проводим все более глубокую цифровизацию нашей компании. И у нас есть отдел, который занимается разработками, в том числе и в области цифровизации нашей продукции.

## БОЛЕЕ 36 000 ВАРИАНТОВ ДИЗАЙНА ПЛЮС АМБИЕНТНАЯ ПОДСВЕТКА

*Об инновационном, впервые представляемом в России компанией ОТИС проекте в области дизайна лифтовых кабин рассказал директор по производству и маркетингу ОТИС Восточная Европа и Центральная Азия Игорь Майоров.*



**ЗА ВРЕМЯ РАБОТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ЗАВОДА БЫЛО ПРОИЗВЕДЕНО БОЛЕЕ 65 ТЫСЯЧ ЕДИНИЦ ОБОРУДОВАНИЯ, ИЗ НИХ 64% — ЗА ПОСЛЕДНИЕ СЕМЬ ЛЕТ. ОТИС УМНОЖИЛ СВОИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ ВТРОЕ И СЕЙЧАС МОЖЕТ ВЫПУСКАТЬ ПОРЯДКА 10 000 ЛИФТОВ В ГОД.**

— Дизайн Ambiance (Эмбианс) — это инновационный продукт, совершенно новый, и мы его запускаем в этом году для того, чтобы производить лифты с новыми возможностями отделки в России, в Санкт-Петербурге, — сообщил Игорь Майоров.

И пояснил, что при создании этого дизайна ОТИС пошел тоже своего рода инновационным для лифтовой отрасли путем. Компания обратилась в хорошо известное профессиональное дизайнерское бюро «Studio F. A. Porsche». Они лучше разбираются в тонкостях дизайна, чем мы, решили лифтовики. И не ошиблись.

Дизайнеры же отнеслись к лифту не столько как к средству передвижения по зданию, не как к «железному ящику» для перевозки людей, сколько как к еще одному уютному, приятному для нахождения внутри него пространству. Исходя из такой концепции и был создан целостный дизайн.

Что касается атрибутов этого дизайна, то это, прежде всего, сочетание различных поверхностей, фактур, материалов. Таких, например, как камень, дерево, кожа. Многие элементы внутри кабины имеют обтекаемую форму — это поручни, углы кабины... Кроме того, в дизайне используется AMBIENTная подсветка. Это — скрытая подсветка, когда самих светильников не видно, а свет струится из различных источников. В кабине при этом очень светло. Здесь можно применить сравнение с престижными брендами автомобилей, где применяют AMBIENTную подсветку салонов.

Количество комбинаций различных поверхностей, панелей кабины возросло до 160. Для сравнения — на нынешнем продукте, который производится в Санкт-Петербурге уже долгое время, число вариантов отделок кабины составляет 12.



Если же брать вообще все варианты комплектации кабины лифта, то их число составляет более 36 000! Поэтому заказчику предоставляется большая свобода выбора дизайна.

— Это — первое фундаментальное обновление дизайна наших лифтов с 2003 года в России, — отметил Игорь Майоров.

В последнее время интерес застройщиков, девелоперов, пользователей лифтов к дизайну кабин возрос, и эта новая линейка позволит нам ответить на запросы заказчиков и пользователей нашей продукции в России. Линейка дизайнов Ambiance будет доступна для всех лифтов линейки GeN2, которую мы производим в России.

В этих инновационных лифтах вместо традиционных стальных канатов применяются армированные полиуретановые ремни, что позволяет сделать лифт в целом более компактным, не использовать масло для смазки редукторов лебедки и не смазывать

**КОЛИЧЕСТВО КОМБИНАЦИЙ РАЗЛИЧНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ, ПАНЕЛЕЙ КАБИНЫ ВОЗРОСЛО ДО 160. ДЛЯ СРАВНЕНИЯ — НА НЫНЕШНЕМ ПРОДУКТЕ, КОТОРЫЙ ПРОИЗВОДИТСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ УЖЕ ДОЛГОЕ ВРЕМЯ, ЧИСЛО ВАРИАНТОВ ОТДЕЛОК КАБИНЫ СОСТАВЛЯЕТ 12.**

ремни, как это делается на традиционных канатах. Лифт приобретает технологическую чистоту.

Отмечая другие особенности линейки GeN2, Игорь Майоров напомнил, что этот лифт обладает классом энергоэффективности А, потому что он содержит рекуперативный привод, позволяющий возвращать электроэнергию в сеть, что снижает энергопотребление здания. Кроме того, здесь применяется светодиодное освещение, которое само по себе потребляет гораздо меньше электроэнергии, чем лампы накаливания и даже энергосберегающие лампы, и к тому же включается оно в кабине только при нахождении в ней пассажиров. В состоянии ожидания этот лифт потребляет менее 50 ватт.

Лифты линейки GeN2 могут монтироваться как с машинным помещением, так и без него. Последнее позволяет экономить пространство в здании и не строить отдельное машинное помещение.

— Что касается лифтов минимальной грузоподъемности, — сообщил спикер, — то она у нас для стандартной минимальной площади сечения шахты составляет 450 кг (или 6 пассажиров) вместо 5 пассажиров, как это принято у других поставщиков для лифтов, рассчитанных на такую же шахту. То есть специалистам компании ОТИС удалось вписать в эту стандартную шахту лифт большей грузоподъемности. Плюс к этому — в двери этих лифтов проходит инвалидная коляска, что позволяет перевозить маломобильных пассажиров. ☺



Юрий МИХАЙЛОВ

**ВЕРТИКАЛЬНЫЙ  
ТРАНСПОРТ**

# Russian Elevator Week 2019: высота, комфорт, безопасность

На IX Международной выставке лифтов и подъемного оборудования Russian Elevator Week – 2019 было представлено немало великолепных лифтов. Увидим ли мы их в своих домах?

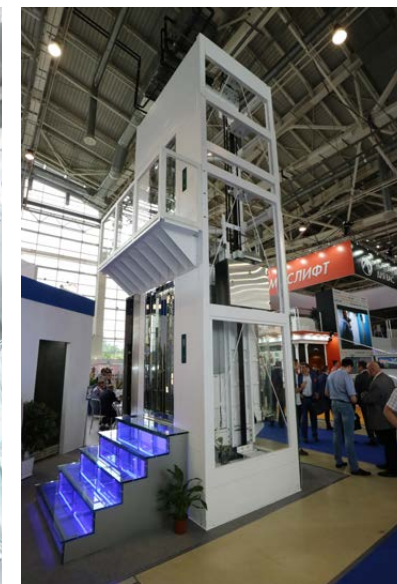
## ПОДЪЕМНИК – 100 ЛЕТ НАЗАД И СЕЙЧАС

Международная лифтовая выставка Russian Elevator Week (или, сокращенно, REW) всегда оставляет ощущение делового праздника. Делового, потому что здесь проходят конференции и семинары, обсуждаются перспективы развития отрасли. И праздника, потому что все мероприятия сопровождаются приподнятой и дружелюбной обстановкой.

По сравнению с выставкой 2017 года (напомним, REW проходит раз в два года) общая площадь нынешней экспозиции увеличилась на 15%. Приехали 174 компании из 19 стран мира.

По сравнению с выставкой 2017 года (напомним, REW проходит раз в два года) общая площадь нынешней экспозиции увеличилась на 15%. Приехали 174 компании из 19 стран мира.

Выставку посетили более 6000 специалистов – больше, чем в прошлый или позапрошлый раз. Участники заключили десятки партнерских соглашений и контрактов, один из которых превышает сумму 150 млн рублей!

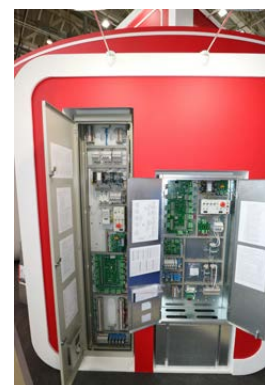


Просторные стенды занимали четыре «кита» евразийского рынка — Щербинский, Карачаровский и Могилевский лифтостроительные заводы, «Мо-слифт». Все желающие могли прокатиться на их лифтах (до второго этажа — выше не позволяла высота павильона). Но и на большинстве других стендов постоянно толпился народ. «Европейские подъемные машины», «Евролифтмаш», «Нейрон» «ОТИС» — все они ни на минуту не оставались без внимания.

Некоторые компании не только показали свою продукцию, но и постарались приготовить для посетителей какую-то изюминку. Скажем, «Мо-слифт» воссоздал одну из первых отечественных кабин и выставил ее на всеобщее обозрение. Что говорить, просторными были лифты 100 лет назад — даже диван уместился! — и, судя по их виду — тяжеленные.

А компания ОТИС — напротив, показала лифтовую кабину, можно смело сказать, завтрашнего дня (который начинается уже сегодня). Компания ОТИС в первый день работы выставки, еще до ее официального открытия, представила инновационный проект в области кастомизированного дизайна лифтовых кабин. Новый дизайн, получивший название Ambiance, был представлен журналистам ведущих специализированных СМИ на пресс-завтраке, организованном компанией. А на стенде ОТИС все участники и посетители выставки могли увидеть образцы кабин нового дизайна, зайти внутрь, что называется, потрогать великолепную отделку

**Компания ОТИС в первый день работы выставки, еще до ее официального открытия, представила инновационный проект в области кастомизированного дизайна лифтовых кабин. Новый дизайн, получивший название Амбиансе, был представлен журналистам ведущих специализированных СМИ.**



своими руками и увидеть замечательную систему освещения кабины собственными глазами. Подробнее о новом дизайне можно прочитать в этом же номере журнала («Новые горизонты компании ОТИС В России»).

Кроме лифтов были представлены разнообразные комплектующие, микропроцессорные системы, приспособления для инвалидов и многое другое. В том числе металлические многоуровневые парковки для автомобилей.

## КОНКУРС ВСЕ ПОПУЛЯРНЕЕ

Главные требования к лифтам во всем мире, независимо от страны-производителя — их безопасность и комфортность. Эти качества своей продукции и старались продемонстрировать все участники выставки.

Традиционно на Russian Elevator Week состоялся конкурс на лучший экспонат.

По словам председателя конкурсной комиссии Михаила Степанова, российскими участниками в этом году, как никогда прежде, было предложено много интересных технических решений в разных сегментах лифтостроения. Лебедки были представлены в основном самые современные, безредукторные, и они стали легче. Легче стали и сами кабины. Усовершенствуются станции управления. Более надежными становятся системы безопасности.

Конкурс весьма популярен среди участников. Нынче даже добавили две номинации. И все равно не все желающие сумели вписаться в рамки мероприятия. К примеру, растет спрос на малые лифты (для малоэтажных зданий и коттеджей). Соответственно, появляются компании, которые их изготавливают, и они уже соперничают между собой. А номинация для них не предусмотрена. Изготовители малых лифтов остались недовольны тем, что оказались вне конкурса.

Михаил Степанов не исключает, что в следующий раз номинации будут изменены.

## «ГРАН-ПРИ» ПОМОГЛА ПОЛУЧИТЬ НАУКА

«Гран-при» выставки завоевал пассажирский лифт Могилевлифтмаша. (Кстати, завод — лауреат всех выставок Russian Elevator Week.) Модель-победитель разработали Юрий Балабанов, Максим Соболев, Сергей Дольдик, Вячеслав Соленков. Ее особенностью является наличие устройств безопасности, которые позволяют устанавливать оборудование лифта в шахты с уменьшенными размерами верхнего этажа (2600 см) и глубины приямка (400 см). У лифта отмечено множество других достоинств. Что неудивительно — он создан совместно с учеными Академии наук Республики Беларусь. Невольно приходит мысль: в России наука к лифтам безразлична. Существовавшее когда-то центральное бюро лифтостроения распалось, а вместо него ничего не появилось.

В номинации «Лучший лифт отечественного производителя для программ капитального ремонта многоквартирных домов» победителем был признан лифт «СИРИУС» Карачаровского механического завода. Это первый лифт в России, сертифицированный в соответствии с новым стандартом. «СИРИУС» имеет два ловителя: один снизу кабины а другой — сверху. Это повышает безопасность подъемника.

В той же номинации лауреатом стал лифт эконом-класса производства «Руско Лифт» (Стерлитамак). Завод — дебютант выставки. Создан три года назад как совместное производство с Южной Кореей. «В конструкции использована южнокорейская бесшумная лебедка, — рассказывает Тимур Сабитов, руководитель отдела завода. — Она также позволяет снизить энергопотребление на 40 %».

Специалисты «Руско Лифта» проходили стажировку в Южной Корее.



## ЗАМЕНИТЬ НА РОССИЙСКОЕ СЛОЖНО, НО МОЖНО

Не только в башкирском лифте широко использованы импортные комплектующие — без них не могут пока обходиться все наши производители. Но, судя по последним тенденциям, зарубежное постепенно вытесняется отечественным. По мнению Михаила Степанова, уже сейчас объем российских комплектующих в лифтах может достигать до 70 %.

Правительство России поставило задачу к 2021 году увеличить этот показатель до 90%. Директор Карачаровского механического завода Сергей Заика не уверен, что заявленный рубеж достижим. Слишком мало выпускается комплектующих в абсолютных объемах. Самые скромные подсчеты показывают — для всех лифтов российских лебедек не хватит. Скорее всего, зарубежные компании будут открывать у нас свои филиалы.

Надо отдать должное производителям: они стараются максимально обеспечить пассажирам безопасность и комфорт поездки.

И на выставке было немало тому примеров. «Мослифт» представил модель «Стриж». Названа она так потому, что кабина при остановке очень точно примыкает к полу. Инфракрасная система контроля дверного проема не дает дверям закрыться, если в проеме оказался человек или предмет.

Во многих кабинах сейчас предусматриваются поручни — для удобства инвалидов и пожилых; в дверях кабины окошки — чтобы не было ощущения замкнутого пространства. Если лифт застревает между этажами, вы, как всегда, разговариваете с диспетчером, но на дисплее к тому же появляется его изображение. Психологи говорят, тогда человеку становится спокойнее.

## ЭКСКЛЮЗИВ ДЛЯ КОТТЕДЖЕЙ

Наряду с серийными лифтами были показаны эксклюзивные модели. Их отличает дорогая отделка, иногда она делается по желанию заказчика.

**Наряду с серийными лифтами были показаны эксклюзивные модели. Их отличает дорогая отделка, иногда она делается по желанию заказчика.**

Все большей популярностью пользуются панорамные лифты. Раньше их устанавливали только в больших зданиях, теперь и в коттеджах. Один из новых панорамных лифтов можно было видеть на стенде Щербинского лифтостроительного завода. Стеклопанельная кабина, гранитные полы. Представители завода сказали, что панорамные лифты имеют одинаковый спрос как у торгово-развлекательных центров, так и у частных лиц, особенно с Северного Кавказа.

Компания «Constanta» (Москва) привезла вакуумный пневматический лифт. Он напоминает прозрачную капсулу в виде вертикально установленного цилиндра.

Турбины сверху шахты выкачивая воздух, создают вакуум, внизу шахты имеются отверстия, из-за разницы давления над и под кабиной происходит подъем. Иначе говоря, лифт перемещается в шахте как поршень в цилиндре.

Как заверяет сотрудник компании Юрий Баландин, застрять между этажами в таком лифте невозможно, кабина обязательно опустится на предыдущий этаж. Но для больших домов он явно не подходит. Поднимает максимум пять человек и не выше пятого этажа.

В пятиэтажных домах советской постройки лифты не предусматривались. Теперь многие их обитатели не прочь обзавестись подъемниками.



Конструкция некоторых зданий это позволяет, только лифт должен быть миниатюрным. По мнению специалистов «Constanta», их изделие подходит для этой цели.

## ВАНДАЛ, ВАС СНИМАЮТ НА ВИДЕО!

«Замечательные лифты, но я вижу их только на выставках, — признался один из членов конкурсной комиссии. — Установили в нашем доме новый лифт — внешне он ничем не отличается от прежнего. И также тарыхтит при движении».

Я сама, пока не побывала на выставке, не представляла, какой шикарный дизайн может быть у лифтов! Но в обыденной жизни, он, по-моему, напрочь отсутствует. За исключением, может быть, богатых компаний или отелей международного класса.

При покупке лифтов владельцы домов следуют принципу: как можно дешевле, лишь бы ездил надежно. Да опять же хулиганы... Все равно всю красоту испортят.

Кажется, против вандализма действенных средств не существует. Но вот в Могилеве в кабинах стали устанавливать видеокamеры. Они фиксируют личности хулиганов. Но что стоит негодьям камеры разбить? А они все равно успевают заснять вандалов, объяснили специалисты Могилевлифтмаша. Благодаря видеокamерам внутри лифта в Белоруссии случаи вандализма сократились на 80 %. В России тоже уже начали заказывать такие лифты. Видеокamera увеличивает стоимость подъемника в среднем на 35 тыс. рублей. Видимо, не такая уж большая плата за сохранное имущество.

По наблюдениям сотрудников «Мослифта» вандалов останавливает ... зеркало. В кабинах с зеркалами повреждений бывает меньше (если только не разобьют или не украдут само зеркало). И компания предлагает устанавливать зеркала в серийные лифты.



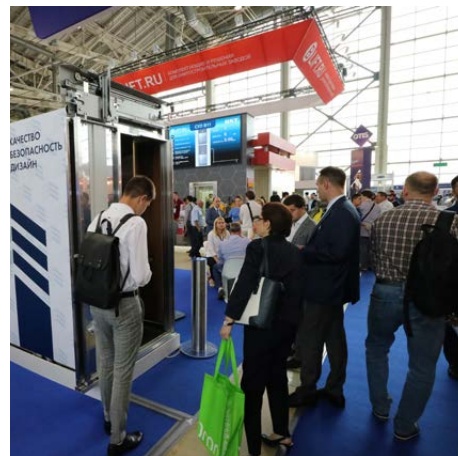
## КОНСТРУКТОРЫ, ПОДУМАЙТЕ О РЕМОНТЕ

Качество работы лифта зависит не только и не столько от изготовителей, сколько от монтажников и от тех, кто этот лифт будет обслуживать после монтажа. Давно известно — лучший вариант, если в этих трех ипостасях выступает одна компания. Как это делают ведущие мировые изготовители, которые имеют представительства по всему миру. В России тоже есть несколько таких организаций. На прошлой выставке приходилось слышать от специалистов наших крупнейших заводов, что они намерены создать свои сервисные службы в России. Увы, ни у кого не получилось: не хватает финансов. Так что нашим производителям, монтажникам и ремонтникам надо бережно относиться друг к другу.

Сейчас все большее распространение приобретает конструкция лифтов, устанавливаемых без машинного отделения. В итоге строительство домов обходится дешевле. Но ни застройщики, ни конструкторы не задумываются над тем, как теперь лифты будут обслуживаться.

— В строящемся здании монтажники устанавливают лифты, находясь на лесах, но у нас-то лесов нет,— говорит Александр Борисов, зам. генерального директора ООО «Лифтек» (Одинцово). — Представьте, шахта глубиной 75 м. Работать там не только трудно, но и опасно. Лебедка находится на расстоянии 40 см от потолка, и к ней надо как-то подобраться. Словом, затраты на обслуживание таких лифтов возрастают, так как требуется дополнительное дорогостоящее оборудование для обеспечения безопасности персонала.

Но, кажется, ситуация начинает меняться. Признанный лучшим на выставке лифт Могилевского лифтостроительного завода не имеет машинного отделения. При этом могилевские



Признанный лучшим на выставке лифт Могилевского лифтостроительного завода не имеет машинного отделения. При этом могилевские конструкторы предусмотрели устройства, которые обеспечивают безопасность ремонтному персоналу, чем очень гордятся.

конструкторы предусмотрели устройства, которые обеспечивают безопасность ремонтному персоналу, чем очень гордятся. По словам Александра Борисова, на его памяти это первый такой пример. А Галина Пугачева, зам. начальника управления «Мослифта» (эта организация производит, монтирует и обслуживает лифты) говорит, что экономическая выгода эксплуатации лифтов без машинного помещения не так уж и очевидна.

Несколько лет назад один из заказчиков «Мослифта» выбирал между проектами с машинным отделением и без него. По расчетам заказчика, первый вариант получался на 10–15% дороже. Некритично, зато обслуживать лифтовое хозяйство значительно удобнее. В итоге остановились на машинном отделении. Было бы у нас принято рассчитывать совокупную стоимость строительства и эксплуатации дома, возможно, собственники к выбору лифтов подходили иначе.

Однако справедливости ради нужно заметить: в определенных ситуациях установить лифт с машинным помещением просто невозможно. Например, в зданиях старинной исторической застройки, когда менять облик дома ради сооружения машинного отделения категорически запрещено. Тут и выручают лифты без машинного отделения. ☹



Елена БАБАК

# ЖКХ УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

ЖУРНАЛ освещает:

- политику федеральных и региональных властей в сфере ЖКХ;
- опыт управления управляющими и ресурсоснабжающими организациями; практику взаимодействия администраций муниципалитетов, ресурсоснабжающих организаций и УК;
- судебную практику в сфере ЖКХ;
- работу общественных организаций по защите интересов собственников жилья;
- законодательные инициативы в сфере ЖКХ;
- зарубежный опыт в сфере ЖКХ;
- правоприменительную практику действующих и новых законов в сфере ЖКХ;
- опыт внедрения новых технологий и материалов в ЖКХ.



**ЖКХ**  
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

В ЭТОМ НОМЕРЕ

- ▲ ЖКХ и местная власть: сотрудничество в интересах жителей
- ▲ Как работают законы в сфере ЖКХ
- ▲ Опыт управления общим имуществом МКД
- ▲ Как привлечь инвестиции
- ▲ Судебная практика: учимся на чужих ошибках
- ▲ Новые технологии и материалы

## НАШИ ЧИТАТЕЛИ И АВТОРЫ - ЭТО ЭКСПЕРТЫ И ПРАКТИКИ

ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Оформите подписку по цене издательства:

- позвоните по телефону **+7 (495) 730-70-69**;
- отправьте заявку с указанием периода подписки и количества экземпляров на электронный адрес **manager@prometej.su** или **kazakova@prometej.su**;
- на сайте **http://gkh.prometej.su**.

Также вы можете оформить подписку в подписных агентствах



**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ**

Пятый юбилейный Форум «Энергоэффективная Россия» сломал все стереотипы проведения подобных мероприятий, поскольку во главу угла были поставлены не отчеты о достигнутом, не доклады «статусных» чиновников и не мантры на тему необходимости энергосбережения. Главным на Форуме стала мечта — о светлом, умном, энергоэффективном доме будущего, из которых потом будут построены совершенно новые и совершенно другие города.

В этом году теплоход «Александр Радищев» повез участников Форума «Энергоэффективная Россия-2019» по маршруту Москва-Калязин-Москва, и на борту на сей раз собралось очень интересное сообщество — без чиновников, но с большим количеством профессионалов и экспертов, которые с удовольствием обсуждали свои проблемы и выстраивали планы на будущее.

Настроение Форуму задал его главный организатор и вдохновитель, вице-президент Национального объединения организаций в области энергоэффективности (НОЭ) Леонид Питерский. «Мы не стали приглашать на этот Форум чиновников, поскольку с ними сейчас фактически не о чем разговаривать с точки зрения новой нормативной базы, каких-то документов и решений», — заявил он на открытии

# Форум «Энергоэффективная Россия»: Стратегии госполитики в области энергоэффективности нет

*Пришло время искать новые подходы и новые формы продвижения идей энергосбережения*



Форума. За предыдущие годы были приняты важные документы и законы в области энергоэффективности и энергосбережения, создан технический комитет по энергоэффективности и пишутся национальные стандарты, находятся в работе или обкатываются профстандарты — короче, работа идет в плановом режиме. И пришло время ставить перед собой новые цели, а главное — искать новые подходы и новые формы продвижения идей энергосбережения.

Именно поэтому участникам Форума была предложена бизнес-игра «Новый дом», в ходе которой каждый мог принять участие в виртуальном создании того дома и города, в котором он хотел бы жить через 10–15 лет. Пять команд по семь участников в течение трех дней должны были сформировать свое представление о доме и городе будущего, защитить свой проект перед жюри и предложить что-то поистине прорывное, если не сказать фантастическое.

**Чиновников на сей раз не было, и поэтому длительное обсуждение государственной политики в области энергоэффективности также было свернуто.**

Дальнейшие события показали, что с фантазией у архитекторов, строителей и энергетиков все в порядке. Но об этом — в отдельной статье, а вначале поговорим о традиционном: «Что делать?».

## КОРОТКО — О ГОСУДАРСТВЕННОМ

Стоит отметить, что на нынешнем Форуме существенно поменялся состав участников, что не могло не отразиться на повестке дня Форума. Как говорилось выше, чиновников на сей раз не было, и поэтому длительное обсуждение государственной политики в области энергоэффективности также было свернуто. Скорее, участники панельной дискуссии обсудили, что им еще нужно от государства — во всех аспектах.

В Форуме традиционно принимала участие большая делегация Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), ибо, как совершенно верно подчеркнул вице-президент НОПРИЗ Александр Гримитлин, без правильного проектирования не будет никакого энергосбережения. А саморегулируемые проектные организации ЦФО использовали площадку Форума для проведения тематического круглого стола. И опять же традиционно уже третий год Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) ограничилось приветствием от бывшего президента Андрея Молчанова, поскольку тема энергоэффективного строительства это Нацобъединение, видимо, волнует мало.

Что же нужно от государства профессиональному сообществу в области энергоэффективности? В ближайшее время планируется принятие поправок в закон о классе энергоэффективности зданий — если сейчас налоговые льготы на пять лет получают только собственники многоквартирных домов класса



А+, то законопроектом предполагается распространить эти льготы на социальные, торговые и офисные объекты. Правда, некоторые участники высказывали мнение, что Минэкономразвития и Минфин очень не любят законы, которые сокращают налоги, но поручение Виталия Мутко по разработке документа есть, и в процессе необходимо участвовать.

Кроме того, необходимо внести изменения в ряд постановлений Правительства России и приказов Минстроя России, а также добиться выпуска приказа Минстроя России о заполнении энергопаспорта жилых и общественных зданий.

И еще один очень важный аспект, который прозвучал в ходе Форума: Правительство утвердило «дорожную карту» по так называемой регуляторной гильотине, и с 1 января 2021 года все нормативные и нормативно-технические документы, которые не пройдут актуализацию,

будут признаны недействующими — а это десятки тысяч документов. На самом деле, ни чиновники, ни профессиональное сообщество объем работы еще не осознали и не понимают, что нужно делать, и что произойдет, если такая актуализация не будет сделана. Вопрос, как всегда, упирается в ресурсы и в людей, но каждое профессиональное объединение должно бы взять свою «нормативку» под пристальный контроль.

## ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ НАЧИНАЕТСЯ В ГОЛОВАХ, А ПРОДОЛЖАЕТСЯ В ЭНЕРГОБАЛАНСЕ

Что касается энергосбережения, то здесь, скорее, вопрос воспитания потребителей, которые должны хотеть экономить энергоресурсы и применять для этого энергоэффективные материалы и технологии. А сейчас по факту очень мало кто задумывается — в силу дешевизны носителей — о том, сколько и чего нужно экономить. И здесь стоит обратить внимание на инициативу государства о снижении выбросов предприятий и формировании здоровой среды для проживания россиян. Именно через модернизацию оборудования, производственных циклов, очистных сооружений и можно добиться экономии энергоресурсов. Более того, в составе одного из Национальных проектов появился блок развития энергоэффективности в промышленном производстве, за который отвечает Росприроднадзор. Исходя из этого, будут востребованы услуги энергосервиса на промышленных предприятиях, тем более что промышленные предприятия потребляют более 50% всей электроэнергии.

Кроме того, неизбежно будут развиваться альтернативные источники энергии, прежде всего, в рамках частной инициативы, поскольку оборудование для тех же солнечных батарей

---

**ЧТО КАСАЕТСЯ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ, ТО ЗДЕСЬ, СКОРЕЕ, ВОПРОС ВОСПИТАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ ХОТЕТЬ ЭКОНОМИТЬ ЭНЕРГОРЕСУРСЫ И ПРИМЕНЯТЬ ДЛЯ ЭТОГО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ.**

**В ПРОГРАММАХ КАПРЕМОНТА ДОМОВ ЗАЛОЖЕНЫ ПОКАЗАТЕЛИ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ, НО НА ДЕЛЕ ЭТО ВЫЛИВАЕТСЯ В ФИКЦИЮ С ПОКРАСКОЙ ФАСАДА И ВЫВЕШИВАНИЕМ ТАБЛИЧКИ.**

постоянно дешевеет. Сюда же можно добавить и развитие малой энергетики и распределенной генерации, когда источник энергии находится непосредственно у потребителя.

И эта работа неизбежно приводит к вопросу, а в какой же окружающей среде будут жить следующие поколения россиян, что такое — комфортная городская среда и как она связана с энергетической эффективностью? Об этом очень подробно в своем выступлении говорил проректор МАРХИ Павел Жбанов. По его мнению, политика в области энергоэффективности имеет два принципиальных аспекта. Во-первых, это ментальный аспект, т.е. система взглядов людей на тему энергоэффективности. Сейчас отношение к ней неоднозначное и непростое. И, во-вторых, это территориальный аспект, который возвращает нас к вопросу энергетического баланса города. В последние годы этот термин полностью исчез из градостроительной политики.

При этом в 2019 году введена методика оценки индекса качества городской среды. На государственном уровне этот индекс регулируется только в России, более того, в методике установлены цифры по повышению этого качества (на 30% к 2024 году). Наблюдать за индексом качества городской среды вменено муниципальным чиновникам, но при этом ни у одного из 1117 российских городов нет рассчитанного энергетического баланса, а муниципальные чиновники в принципе не понимают, что это такое.

Как напомнил Павел Жбанов, к 2024 году в соответствии с нацпроектом «Экология» в два раза должно быть уменьшено количество городов с неблагоприятной средой обитания, и это не про лавочки и детские площадки, а про те самые выбросы и тот самый энергетический баланс города.



Представитель Фонда реформирования ЖКХ Олеся Булгакова подтвердила, что люди в большинстве своем не понимают, что такое энергоэффективность, зачем она нужна и для чего нужно на нее потратить деньги. В программах капремонта домов заложены показатели повышения энергоэффективности зданий, но на деле это выливается в фикцию с покраской фасада и вывешиванием таблички, которую никто не понимает. И пока жители домов не увидят реальные цифры экономии в своих платежках, они не будут ни софинансировать такие программы, ни просто экономить энергоресурсы. Управляющие компании разъяснением, что такое класс энергоэффективности здания, не занимаются, а муниципальные чиновники об этом сами мало что знают.

В общем, вся надежда на «малозатяжку», где хозяева умеют ценить свои расходы и откуда может начаться новый поход за энергосбережением. Тем более что после всех реформ и подорожания многоэтажного жилья как минимум на 30%, многие потенциальные покупатели и

застройщики могут уйти в малозатяжное жилищное строительство.

Если же в целом подводить итог дискуссии о судьбах энергосбережения, то можно говорить о трех «нет»:

- НЕТ реальной Стратегии госполитики в области энергосбережения и энергоэффективности.
- НЕТ грамотного потребителя идей и проектов энергоэффективности, и его нужно воспитывать.
- НЕТ реального плана внедрения энергоэффективных материалов и технологий, поскольку «дорожная карта» не работает.

Хорошо, что энтузиасты в Национальном объединении энергоэффективности воспринимают эти «НЕТ» как вызовы лично себе и активно готовятся к дальнейшей работе. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ**

# На борту теплохода появились контуры энергоэффективного «Города будущего»



*Каким будет город через 15 лет и о чем будут беседовать одеяло с холодильником?*

Новый формат V Форума «Энергоэффективная Россия» ярче всего воплотился в деловой игре, которая продолжалась все три дня путешествия и закончилась очень ярким финалом. Пять команд по семь участников силой разума, фантазии и знаний создавали свой город будущего — умный, энергоэффективный и добрый к своим жителям.



Главным вдохновителем игры стал вице-президент Национального объединения организаций в области энергоэффективности, хозяин Форума Леонид Питерский, а всю идеологию игры и задания для команд сформировала главный редактор портала «Энергоатлас.ру» Мария Степанова.

Всем командам были заданы одинаковые граничные условия: нужно было предложить проект поселка или небольшого города 2030 года рождения, который будет построен в «чистом поле» в Центральной России (это важно с точки зрения климата) с максимальным использованием всех ныне существующих и возможных в будущем энергоэффективных технологий. Население города — исходя из предложения команды. Каждой команде по жребию были предложены проекты домов, из которых будет строиться город (проекты вполне реальные, разработанные студентами МАРХИ). Фантазию и полет мысли никто не ограничивал.

По замыслу авторов игры, каждая из команд должна была сформировать не просто застроенную территорию, а самостоятельный населенный пункт, который обладал бы всеми доступными

технологиями для своего устойчивого развития. Собственно, на Форуме произошла даже не закладка города, а разработка его идеологии и организации. На следующих этапах к созданию «Города будущего» могут подключиться производители инновационных материалов и оборудования, банки с пакетом услуг в версии «2030», создатели систем активной и пассивной безопасности, автомобилей на новых принципах передвижения и так далее. И каждое такое предложение будет опробоваться и встраиваться в созданную структуру города — если, конечно, оно будет соответствовать заданным параметрам. А для производителей этот проект — хорошая возможность для рекламы своей продукции.

На этом же проекте города будет отработаться нормативная база, которая необходима для его успешного развития, создаваться новые своды правил, сметные нормы, стандарты и правила эксплуатации. По мысли авторов, обкатанные и обсужденные документы будут выноситься в «действующую реальность» с тем, чтобы стать реальной нормативной базой энергоэффективного строительства.

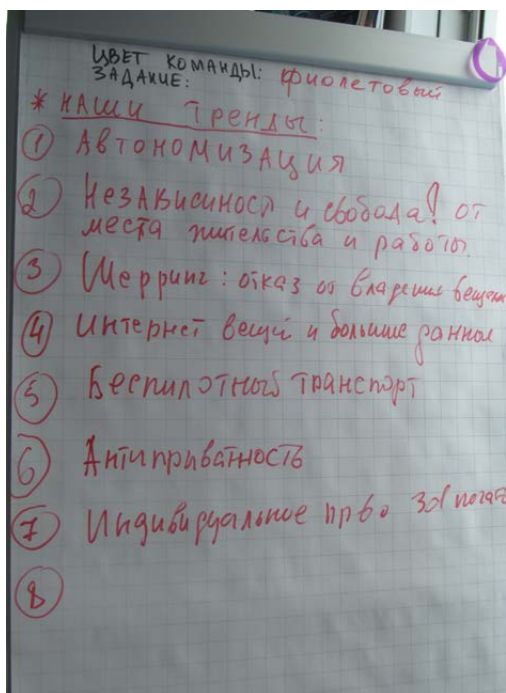
В общем, положено начало большой виртуальной и очень интересной игры для взрослых, которая должна доказать, что энергоэффективность — это не выдумка, а реальная потребность общества будущего. И, кстати, на одном из этапов будут сформированы органы самоуправления города и проведены выборы мэра и городского совета. Так что без реформы избирательного законодательства и тут не обойтись.

## ГОРОД ЧИСТОЙ ЭНЕРГИИ

С фантазией у наших людей всегда было хорошо (взять хотя бы идею построения коммунистического общества и все те прекрасные советские утопии, которые были написаны на эту тему). А если собрать на борту теплохода десятки инженеров, архитекторов, проектировщиков, энергетиков и просто смело мыслящих людей, может получиться очень интересный продукт.

Все пять команд смогли сформировать свое видение своего города. Он получился очень разным: у кого-то это был город с 25-тысячным населением, прекрасной экологией и отсутствием городского транспорта, а у кого-то — небольшая община на 300 человек, возможно, фермерское поселение. Еще три города будут по 3-4 тысячи человек с соответствующей организацией городского пространства.

Все предложенные новации можно разделить на 2 группы: общегородские и «домашние». Нужно сказать, что общественные пространства, концепции и нужды всего города описывались командами в гораздо меньшей степени, нежели те новации, которые они предлагают внедрить в каждом доме. Но и здесь было несколько очень смелых предложений.



В ГОРОДЕ БУДУЩЕГО ПРЕДЛАГАЕТСЯ СДЕЛАТЬ НАКОПИТЕЛЬ, В КОТОРЫЙ БУДУТ СБРАСЫВАТЬСЯ ВСЕ ИЗЛИШКИ ЭНЕРГИИ ОТ ЧАСТНЫХ ДОМОВ, А ЗАТЕМ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ НА БЛАГО ВСЕГО ГОРОДА.

Так, в городе будущего предлагается сделать накопитель, в который будут сбрасываться все излишки энергии от частных домов, а затем использоваться на благо всего города или как резерв «на черный день». Естественно, все отходы также будут перерабатываться в энергию и направляться на общие нужды города и городскую технику.

Все необходимые товары, продукты, материалы в город будут поступать «из центра» или по пневмопочте, или посредством транспортных дронов — это позволит сократить транспортные расходы, ускорить доставку товаров, а главное, отказаться от «Почты России».



Транспорт Города будущего, наконец-то, поднимется в небо и будет представлять из себя небольшие частные электролеты (назовите, как угодно!). Ну, а по земле будут ездить электромобили, причем от генераторов этих автомобилей можно будет запитать и дома, и общественные здания.

Что касается городской инфраструктуры, тут еще осталось поле для фантазий: пока ни одна команда не представила исчерпывающий набор общественных зданий, хотя одним из предложений был загородный клуб. Возможно, детские сады, школы и больница представляются настолько общим местом, что о них можно и не говорить.

## СОЛНЕЧНЫЙ ДОМ С «УМНЫМ» ОДЕЯЛОМ

А вот на обустройстве домов фантазия участников конкурса, что называется, разыгралась. Начать с того, что одной из команд был предложен дом, который будет поворачивать генномодифицированный подсолнух вслед за солнцем той стороной, которая полностью облицована солнечными батареями. Именно такой дом больше производит энергии, чем потребляет, и готов делиться ею с общегородскими учреждениями. Помимо солнечной, предлагается использовать энергию ветра и земли, а также пьезогенерацию в покрытии пола, что сделает каждый дом совершенно энергоавтономным.

Для сохранения тепла и энергии предлагаются обогреваемые стеклопакеты с изменяемой прозрачностью стекол, мембраны на стенах, вертикальное озеленение с помощью гидропонники, а также графеновые маты.

Само собой, все дома и их содержимое будут до изумления «умными» — то есть с помощью датчиков не только регулировать температуру, освещение и вовремя зазвонивший



будильник, но и определять состояние здоровья хозяев, чтобы правильно рассчитать диету на предстоящий день и вовремя приготовить необходимые кушанья. Возможно, что посредством таких датчиков одеяло будет общаться с холодильником и микроволновкой, а если биометрические показатели хозяев им почему-то не понравятся, то к моменту пробуждения их будет ждать не кофе с бутербродом, а врач с набором инструментов.

**ГОРОД БУДУЩЕГО ДОЛЖЕН БЫТЬ, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, БЕЗОПАСНЫМ И КОМФОРТНЫМ ДЛЯ СВОИХ ЖИТЕЛЕЙ, В МЕРУ УМНЫМ, СПОСОБНЫМ РАЗВИВАТЬСЯ ВМЕСТЕ СО СВОИМИ ГРАЖДАНАМИ.**

Ну, а в целом Город будущего должен быть, прежде всего, безопасным и комфортным для своих жителей, в меру умным, способным развиваться вместе со своими гражданами.

Итоги первого этапа конкурса были подведены в день закрытия форума, но по сути, говорить о победителях пока рано — скорее, была определена команда с самыми оригинальными идеями и свободным от шаблонов мышлением.

По мнению экспертов, каждая команда предложила несколько очень интересных решений и, возможно, на следующих этапах эти «находки» станут общими условиями для каждого города. Деловая игра будет продолжена в ноябре на форуме «Энергоэффективность — XXI век», в апреле 2020 года в Екатеринбурге, а затем и на шестом Форуме «Энергоэффективная Россия». К тому времени контуры Города будущего должны стать уже достаточно четкими. ☹



Лариса ПОРШНЕВА



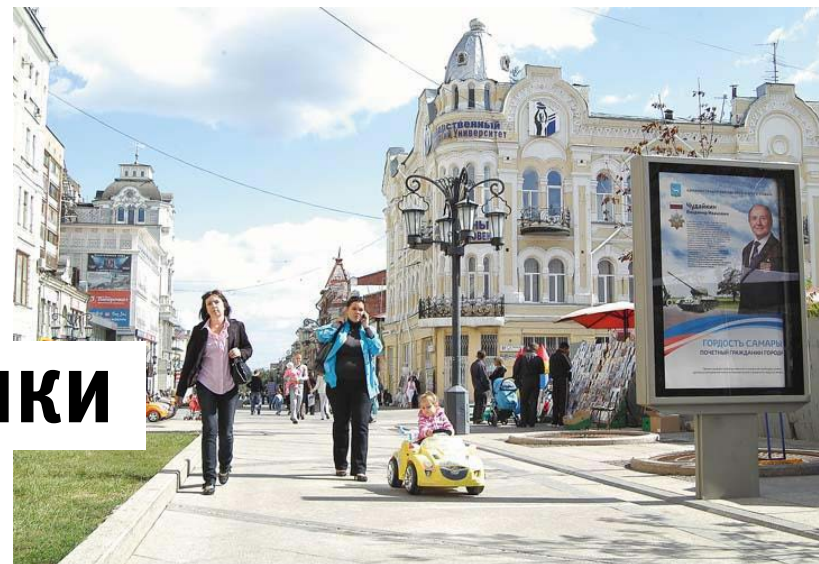
## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ



# Самарская область как зеркало российской строительной политики

*Строительный комплекс Самарской области активно работает по всем нацпроектам*

В преддверии профессионального праздника обратим внимание на крупный Приволжский регион. О развитии строительной отрасли, борьбе с проблемными объектами и проектном финансировании — в нашем интервью с министром строительства Самарской области Евгением Чудаевым:



— *Евгений Николаевич, расскажите, какое место занимает строительная отрасль в бюджете региона?*

— Традиционно строительная отрасль — локомотив развития региональной экономики. Эта сфера улучшает жилищные условия наших граждан, создает рабочие места и служит драйвером социального развития территорий. Поэтому вопросы, связанные со строительством, находятся в числе приоритетных направлений нашей работы.

На значительное увеличение объемов жилищного строительства и прорывное развитие строительной и смежных отраслей за счет внедрения передовых технологий и материалов нас нацеливает Президент России Владимир Путин. Эти задачи конкретизированы в национальном проекте «Жилье и городская среда», в котором Самарская область принимает самое активное участие. Так, в 2019 году расходы на объекты капитального строительства составляют десятую часть расходных обязательств регионального бюджета или 17,2 млрд руб.

— *А как распределяется строительство нового жилья и объектов инфраструктуры в регионе? И как решаются жилищные проблемы граждан в районных центрах и на селе?*

— Объекты инфраструктуры распределяются на основании заявок муниципалитетов и соглашений между муниципальными образованиями и правительством Самарской области.

В этом году мы приступили к первому этапу реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Всего в нем примут участие 18 муниципальных образований, а в 2019 году — 14. И на реализацию проекта в этом году предусмотрено 1,19 млрд руб., которые позволят расселить порядка 450 человек из аварийного жилищного фонда общей площадью 9,2 тыс. кв. м.

— *Какие планы по строительству жилья и объектов инфраструктуры ставит перед собой регион в рамках исполнения национального проекта «Жилье и городская среда»? Насколько реальны показатели нацпроекта и возможность их достижения в регионе?*

— Этим проектом для Самарской области в 2019 году предусмотрен ввод 1,986 млн кв. м жилья, что на 10% больше, чем в 2018-м. А в 2024 году мы планируем довести объем вводимого жилья до 2,708 млн кв. м.

Всего за 2020–2024 годы в соответствии с целевыми показателями региональной составляющей

федерального проекта «Жилье» на территории области предполагается ввести 11 млн 914 тыс. кв. м жилья. В эту цифру входят и данные по таким крупным объектам, как Волгарь — 332 тыс. кв. м, Новая Самара — 167 тыс. кв. м, Южный город — 463 тыс. кв. м., Крутые Ключи и пос. Стройкерамика — 531 тыс. кв. м.

Хочу подчеркнуть, что этот нацпроект — один из самых финансово емких: на его реализацию только в 2019 году в регион поступит 3,5 млрд руб. из федерального бюджета. При этом мы должны к 2024 году в полтора раза увеличить число семей, улучшающих свои жилищные условия.

Свою задачу мы видим в том, чтобы жилье в регионе строилось параллельно с социальной инфраструктурой: дорогами, детскими садами, школами и другими объектами, необходимыми для комфортного проживания людей.

В 2018 году у нас введены в эксплуатацию 9 детских садов, 2 школы, 5 спортивных объектов. В 2019–2022 годах планируется построить еще 34 детских сада, 10 школ, 10 объектов культуры, 16 спортивных объектов, 16 объектов здравоохранения и 10 социальных объектов. Эти цели реальны и подкреплены соответствующим финансированием. И мы приложим все усилия к тому, чтобы все было введено в плановые сроки.

**— Как решается проблема обманутых дольщиков, и как отразится на строительстве жилья переход на проектное финансирование?**

— К сожалению, проблема обманутых дольщиков не обошла Самарскую область стороной. Эта беда затрагивает тысячи людей, тысячи семей, которые в свое время доверились сомнительным компаниям и в результате вынуждены ждать своего жилья по 5, 10, а иногда и 15 лет. Именно поэтому с первых дней работы в должности я обозначил помощь обманутым дольщикам одним из



### НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В РЕЕСТРЕ НАХОДИТСЯ 47 ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАРУШЕНЫ ПРАВА 2 929 ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ.

приоритетных направлений работы. Результаты говорят сами за себя: уже в 2018 году нам удалось исключить из реестра 4 объекта, а всего за полтора года были восстановлены права полутора тысяч граждан — участников долевого строительства.

На сегодняшний день в реестре находится 47 проблемных объектов незавершенного строительства, нарушены права 2 929 обманутых дольщиков. В 2019 году планируется ввод в эксплуатацию трех объектов. Пострадавшим гражданам двух объектов мы выплатим денежную компенсацию.

Чтобы ускорить этот процесс, придать ему необходимый динамизм, губернатором области был подписан закон о мерах государственной поддержки участников долевого строительства. Он направлен на обеспечение комплексного подхода к решению проблемы обманутых дольщиков.

Закон содержит расширенный перечень механизмов, которые могут применяться для оказания мер господдержки. Среди них достройка и ввод проблемного объекта в эксплуатацию, завершение строительства проблемного объекта специализированной некоммерческой организацией, предоставление жилых помещений вне проблемного объекта в случае невозможности или нецелесообразности завершения его строительства, выкуп прав требований о передаче жилого помещения, предоставление пострадавшим участникам строительства земельных участков.

Законом предусмотрены также меры государственной поддержки объединениям участников долевого строительства, застройщику (застройщику-инвестору), конкурсному управляющему (внешнему управляющему), осуществляющему достройку проблемного объекта.

Эти меры позволят нам находить точные индивидуальные решения по каждому из объектов и быстрее помогать людям в решении этих наболевших проблем.

Что же касается перехода на проектное финансирование, то это, безусловно, очень своевременная мера. Это должно самым положительным образом сказаться на безопасности граждан, заключающих договоры долевого участия по новым правилам. Сегодня крайне важно создать максимально комфортные условия для работы добросовестных застройщиков и не допустить проседания темпов строительства, соблюдая при этом права людей.

До начала октября 17 проектов строительства в нашем регионе переходят на эскроу-счета. Из них 14 перешли или планируют перейти на проектное финансирование. Министерство строительства проводит постоянный мониторинг процесса перехода и оказывает консультативную поддержку.

— *Спасибо за беседу!*



Иоланта ВОЛЬФ



**СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ**

# Сталь и эстетика встретились в Европе и направляются в Россию

*Строительство на стальном каркасе в Европе давно заслужило титул главной технологии*

По данным Steel Construction Institute, в Великобритании 70% многоэтажных зданий строится на стальном каркасе, в Швеции порядка 65%, а в Норвегии — 48%.

Применение стали позволяет реализовать практически любые архитектурные формы как для небольших зданий, так и для крупных сооружений. Стальные элементы несущего каркаса могут быть скрыты под фасадом или стать частью внешнего оформления. К остальным преимуществам стоит отнести высокую скорость монтажа, отсутствие мокрых процессов, экономическую эффективность строительства и свободу зонирования внутреннего пространства.

Строительство на стальном каркасе в Европе давно заслужило титул главной технологии, так как представляет симбиоз экономической эффективности, экологичности и эстетики. Здесь на металлокаркасе строятся здания всех назначений: жилые дома, многофункциональные комплексы, гостиницы, офисные центры, больницы и школы.

По мнению *генерального директора Ассоциации развития стального строительства Александра Данилова*, в российском стальном строительстве будет полезно использовать опыт западных коллег. Самые удачные решения можно масштабировать во всех регионах страны, внося их в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования — так называемые типовые проекты.

*Медицинский центр,  
г. Фром, Англия*



## СТАЛЬ — ДЛЯ БОЛЬНИЦ И ОФИСОВ

*Медицинский центр, г. Фром, Англия*

Металл дает возможность для реализации самых разных архитектурных форм, и этот объект — наглядный пример. Центр рассчитан на 35000 пациентов. Длина основного сооружения составляет около 100 м, а его особенность — наклонная крыша, которая повторяет изогнутую форму здания. Идея такого архитектурного решения заключалась в том, чтобы здание визуально вписывалось в окружающую среду. Для реализации такого проекта стальные конструкции были наиболее подходящим материалом для каркаса здания.

Большая часть металлоконструкций основана на довольно правильной сетке, включающей кривизну основного здания, что, в свою очередь, означает, что все линии колонн в этом секторе проекта следуют одному и тому же смещенному шаблону. Самые длинные пролеты — 9 м — расположены в зонах ожидания как в главном блоке, так и в крыльях.

Поперечное крепление, расположенное в лифтовых шахтах и на некоторых возвышениях, обеспечивает устойчивость конструкции.



### Медицинский центр, г. Донкастер, Англия

При строительстве этого объекта также использовались металлоконструкции, что сделало проект максимально рентабельным благодаря экономичности технологии.

Конструктивно структура сетки металлоконструкций варьируется по зданию в зависимости от конечного использования площади. В помещениях для тренировок общей практики сетка 4,5 м, в то время как на больших площадях с отсеками высотой 8,7 м размещаются рабочие комнаты для групп и общественные помещения. Изменяющийся рисунок сетки диктует структурную и архитектурную планировку, поскольку все колонны выделяются в полостях стен. Единственные стальные колонны, оставшиеся открытыми во всей конструкции — в главной зоне входа.

При отсутствии крупных сердечников стабильность конструкции определяется креплением, в основном скрытым в полостях стен и лестничных клетках.



⤴  
*Офисный центр  
BishopSquare, г. Лондон,  
Великобритания*

*Медицинский центр,  
г. Донкастер, Англия*  
⤵



### Офисный центр BishopSquare, г. Лондон, Великобритания

Это отличный пример офисного здания, причем аналогичные технологии могут применяться и для жилых объектов. Высота здания составляет 12 этажей, общая полезная площадь — около 80 тыс. кв. м, общая масса металлических конструкций — около 9500 т. Здание было полностью возведено за 30 недель, значительно опередив первоначальный 20-месячный план. Оно имеет полностью



⤴  
*Офисный комплекс  
LeSeguana,  
г. Париж, на берегу  
Сены, Франция*

остекленный фасад, а также озелененную кровлю, расположенную в трех уровнях. Для обеспечения электроэнергией систем освещения были установлены кровельные солнечные панели, что снизило общие расходы на эксплуатацию здания и выбросы CO<sup>2</sup>.

### Офисный комплекс LeSeguana, г. Париж, на берегу Сены, Франция

Еще один интересный проект с общей площадью постройки 25 тыс. кв. м. Строительство здания длилось 22 месяца и было завершено в срок, не превысив бюджет финансирования, при этом монтаж 2000 т металлоконструкций занял всего 12 недель. Устойчивость зданий обеспечивают стальные и железобетонные ядра жесткости, для бетонирования которых использовалась скользящая опалубка.

### СТАЛЬНЫЕ ШКОЛЫ

Строительство с применением стальных конструкций используется также и для общеобразовательных организаций, к проектам которых предъявляются особые требования в отношении объемно-планировочных решений, гибкости используемого пространства, виброзащиты и акустики. К тому же подобные работы



ведутся на площадке, примыкающей непосредственно к жилым кварталам, что вынуждает застройщика принимать во внимание влияние строительных процессов на окружающую среду, необходимость снижать при монтаже уровни шума, загрязнения воздуха, вибрации и других раздражающих факторов. Немаловажно и то, что сроки возведения зданий общеобразовательных организаций обычно сжаты до 12 месяцев и определяются началом нового учебного года. Все эти факторы легко учитываются при использовании технологий стального строительства.

#### **Химические лаборатории, г. Оксфорд, Англия**

Интересный проект был реализован при расширении здания университета в Оксфорде. К основному зданию с железобетонным каркасом пристроили корпус для размещения студенческих лабораторий кафедры химических наук. Несмотря на объединение, новая конструкция работает независимо и не передает вертикальные нагрузки на конструкции старого корпуса. В продольном направлении пристройка раскреплена вертикальными связями, в поперечном — устойчивость конструкции обеспечивается связью с существующим зданием.



*Химические  
лаборатории,  
г. Оксфорд, Англия*

*Английская Школа  
Мартира в Хартпуле*



Новое здание со стальным каркасом состоит из трех этажей. Площадь застройки имеет размеры 100 м в длину и 13 м в ширину. Длина свай — 10 м.

Все перекрытия пристройки сталежелезобетонные, с использованием стального профилированного листа в качестве опалубки. Для придания зданию большей выразительности архитекторы запроектировали необычный «вогнутый» фасад. Консольные балки длиной 3,5 м будут поддерживать ограждение этого фасада на уровне кровли.

Стальные колонны установлены с шагом 7,5 м x 12 м, в каркасе перекрытия были использованы перфорированные стальные балки.

#### **Английская Школа Мартира в Хартпуле**

Проект четырех средних школ со стальным каркасом предполагает строительство на площадках, где в настоящее время располагаются старые школьные корпуса. Пятый проект — здание начальной школы, было запроектировано модульным с применением тонкостенных стальных профилей. Два существующих корпуса будут демонтированы, а два

других останутся частью нового комплекса. На первом этаже новой школы расположится декоративный парк.

Пространственная устойчивость здания обеспечивается устройством связевых блоков, скрытых в объеме перегородок и стен лестничных узлов. Общая длина здания вдоль двух крыльев составляет 81 м, ширина — 69 м.

В процессе оптимизации проектных решений была выбрана сетка колонн 7,2 м x 7,9 м, которая позволяет оптимально расставить колонны в здании. При этом в случае необходимости перегородки можно быстро демонтировать, т.к. конструкции перекрытий и покрытий здания представляют собой сборные железобетонные плиты, уложенные на стальные балки основного каркаса.

Также в здании запроектированы 3 большепролетных участка — спортивный зал длиной 18,5 м и два многофункциональных помещения рядом с главным входом по 21,5 м. Покрытие над ними запроектировано из стальных балок со стальным профилированным настилом.

В основании школы выполнен свайный фундамент, длина свай достигает до 17 м.

#### **Средняя школа Берта Парк в Перте, Шотландия**

Стоимость строительства школы оценивается в 31 млн фунтов, ее вместимость составит 1100 учеников.

Здание школы имеет трапециевидную форму в плане с основными размерами 70 м по длине и 40 м по ширине северного фасада. Ширина здания изменяется в южном направлении, сокращаясь до 20 м вдоль крайней оси. Кровля выполнена с односторонним уклоном 5 градусов от северного фасада. Наклонная поверхность кровли создает переменную этажность здания, перекрывая третий этаж и



соединяясь с перекрытием второго этажа в плоскости фасада. Учебные помещения всех этажей располагаются вокруг большого многосветного амфитеатра — центральной общественной зоны школы.

Большинство колонн каркаса в проекте расположены в соответствии со стандартной сеткой 7,5 м x 7,5 м; в местах устройства более вместительных классов была принята сетка колонн 7,5 м x 9 м. Перекрытия запроектированы сталежелезобетонными. Пространственная устойчивость обеспечивается устройством вертикальных связевых блоков, расположенных по всему зданию с регулярным шагом.

На первом этаже помимо учебных классов располагаются большой и малый спортивные залы, а также тренажерный зал. Большой спортивный зал устраивается на высоту двух этажей с пролетом 20 м. В центре расположены амфитеатр, зоны отдыха и столовая. Пространство над первым этажом пересекают пешеходные мостики, отделанные светопрозрачным покрытием для максимального освещения внутренних помещений естественным светом.



*Средняя школа  
Берта Парк в Перте,  
Шотландия*



*Дальневосточный  
федеральный  
университет,  
остров Русский, РФ*

**Россия:**  
**первые шаги в сторону «гражданской» стали**

В России гражданское стальное строительство только набирает обороты, что связано скорее с историческими причинами: в СССР сталь применялась в первую очередь для военных нужд и промышленного строительства. Но в стране потенциал применения металлоконструкций очень большой, объемы производства стали ежегодно растут. Федеральные и региональные программы, Национальные проекты дают возможности для развития стального строительства в России. По словам **Александра Данилова**, использование зарубежного опыта послужит неплохим подспорьем для российских проектировщиков, архитекторов и монтажников.

При этом отечественная нормативно-правовая база по стальному строительству находится на стадии активного развития, и существующую нормативную документацию необходимо адаптировать под строительство жилых и общественных зданий.

На данный момент Ассоциацией ведется работа по внесению в Постановление Правительства РФ №1521 сводов правил: СП 260.1325800 «Конструкции стальные тонкостенные из холодногнутой оцинкованной профилей и гофрированных листов», СП 266.1325800 «Конструкции сталежелезобетонные», СП 294.1325800 «Конструкции стальные. Правила проектирования», а также обновленный СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции». Кроме того, вносятся изменения в действующие и разрабатываются новые своды правил и национальные стандарты (ГОСТы).

**Дальневосточный федеральный университет,  
остров Русский, РФ**

Конструктивные решения на стальном каркасе в жилых и общественных зданиях впервые в России были применены при строительстве ДВФУ на полуострове Саперный острова Русский Владивостокского городского округа. Разработка велась в 2009–2010 гг., реализация — в 2009–2012 гг. На территории площадью 200 га возведено около 500 тыс. кв. м недвижимости.



Ведущими научно-проектными институтами — ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко и ЦНИИЭП жилища были запроектированы здания комплекса с различной сложной в плане формой и переменной этажностью. Планировочные решения при пролетах от 3,3 до 40 м были бы практически невозможными в монолитных железобетонных конструкциях, но выполнены унифицированными конструкциями и типовыми узлами. Сейсмичность площадки строительства варьируется от 6 до 7 баллов. Основания зданий относятся ко всем трем категориям грунтов.

Одиннадцать общежитий комплекса рассчитаны на проживание 11000 студентов и преподавателей. Сетка колонн зданий общежитий комплекса — 3,6 м x 5,4 м и 3,6 м x 7,8 м, высота этажа — 3 м.

Здание отличается оригинальной архитектурной формой и, вследствие этого, сложностью принятия конструктивных решений: передача нагрузки от грунта на каркас через подпорную стену высотой около 25 м, выполнение витражного фасада высотой ~ 54 м со сплошным остеклением, конструктивное решение многосветного трехуровневого атриума с эксплуатируемыми перекрытиями пролетом до 40 м, структурная система покрытия сложной формы пролетом до 40 м с консолями до 8 м.



⤴  
*Президентский кадетский корпус, г. Кызыл*

### **Развитие Президентского кадетского корпуса в г. Кызыл для дополнительного обучения кадетов и воспитанниц, РФ**

Новый корпус училища привлекает внимание необычным строением с элементами буддийской архитектуры и удачно дополняет современный облик тувинской столицы. Срок реализации проекта — 2015–2017 гг. Президентский кадетский корпус занимает территорию площадью 21,68 га. Сейсмичность площадки — 7 баллов.

Здание учебного корпуса запроектировано одним объемом с учетом личного мнения Главы Республики — Шолбан Кара-оол собственноручно нарисовал 6 пагод, разместив их по периметру крыши. Здание называется каре — это шестиугольник с внутренней открытой площадью и двумя арками.

Здесь есть спальный блок на 168 мальчиков с жилыми комнатами на 2 места, административно-хозяйственными и бытовыми помещениями; учебный блок; спальный блок на 80 девочек с жилыми комнатами на 2 места каждая, административно-хозяйственными и

⤵  
*Дальневосточный федеральный университет, остров Русский, РФ*

бытовыми помещениями; столовая закрытого типа на 286 посадочных мест; спортивный блок; гараж; тир для стрельбы из лука; здание многофункционального спортивного комплекса с ледовой ареной.

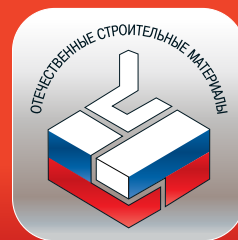
У конструкции есть тайный и явный смысл. В Туве резко континентальный климат с холодной, безветренной зимой с ноября по апрель. Температура достигает -45 градусов, а летом +40. Поэтому замкнутый многоугольник — лучшее решение: кадеты могут жить, учиться и даже заниматься спортом, не выходя на улицу, передвигаясь между корпусами по предусмотренным теплым переходам.

Конструктивная схема зданий представляет собой рамно-связный каркас. Несущие конструкции здания — металлические рамы, образованные колоннами и балками, вертикальные связи, горизонтальные связи, прогоны. Колонны выполнены металлическими с двутавровым сечением. Каркасы зданий горизонтально вытянуты в плане, состоят из независимых блоков, разделенных сейсмическими швами. Схема каждого блока рамно-связевая с продольным расположением рам, поперечным расположением вертикальных связей, системой шарнирно опертых второстепенных балок перекрытий, шарнирно опертых второстепенных балок покрытия и шарнирно опертых прогонов. Наружные стены выполнены из газобетонных блоков толщиной 300 мм с наружным минераловатным утеплителем. Междуэтажные перекрытия — монолитные железобетонные толщиной 130 мм по профилированному настилу. ☹



Эвелина ЛАРСОН

21<sup>th</sup>  
SPECIALIZED EXHIBITION  
FOR CONSTRUCTION  
MATERIALS



21-я  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»



# ОСМ 2020

28 -31 января  
January 28 - 31

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав.№7

Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

**КЕРАМБРИКТЕХ**  
**CERAMBRICKTECH**

Бесплатный пригласительный билет  
на [www.osmexpo.ru](http://www.osmexpo.ru)

Организатор:



При поддержке:



Партнеры выставки:



При содействии:



реклама





КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

# ЖОРМОШ



## Мошенники: Лето – время отдыха, но не для них...

Ежеквартальная сводка уголовных дел в отношении мошенников, коррупционеров, недобросовестных застройщиков и просто воров каждый раз получается все более внушительной.

**4 июня в Новосибирской области** направлено в суд **уголовное дело о хищении у муниципального предприятия 29 млн руб.** и покушении на картельный сговор.

Руководитель строительно-монтажной организации ООО «СибстройАльянс», сговорившись с работниками МУП «Горводоканал», заключил муниципальный контракт на строительство расположенного в Новосибирске водопровода.

Используя восстановленные трубы вместо новых и иные материалы, непредусмотренные условиями контракта, он зависил фактически понесенные расходы.

Кроме того, он заключил с одним из руководителей организации-конкурента картель для поддержания цены на электронных аукционах на строительство других объектов для МУП «Горводоканал», обеспечив заключение договора по выгодной цене в пользу подконтрольных ему фирм на общую сумму более 220 млн руб. Преступление не было доведено до конца в связи с досрочным расторжением контрактов.

**5 июня в Свердловской области осуждены руководители компании-застройщика за злоупотребления полномочиями со средствами дольщиков на сумму свыше 548,7 млн руб.**

С февраля 2010 г. по октябрь 2015 г. ООО «Рубикон-Аэро Инвест» с двумя руководителями



осуществляло строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома в Екатеринбурге с привлечением средств по ДДУ. При этом часть из них была потрачена на иные цели. В результате строительство не было окончено.

Кроме того, злоумышленники предоставили в Екатеринбургский филиал коммерческого банка ложные сведения при заключении договора об открытии кредитной линии юридическому лицу, похитив 60 млн руб.

Суд приговорил мужчин **к 5 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной

колонии общего режима с лишением права заниматься деятельностью, связанной с осуществлением организационно-распорядительных и административно-хозяйственных полномочий в коммерческих организациях на срок 2 года каждому.

**7 июня в Саратовской области возбуждено уголовное дело по факту нецелевого использования бюджетных средств, выделенных на ремонт муниципальных автомобильных дорог.**

Из бюджета области в Новоузенский муниципальный район поступила субсидия целевого характера для проведения работ по проектированию и строительству (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования в общей сумме почти 24 млн руб.

С подрядчиком заключены 2 муниципальных контракта, которые администрацией оплачены не были, а субсидия осталась на едином счете бюджета района.

С марта по ноябрь 2013 г. должностными лицами администрации этого района было израсходовано более 16,1 млн руб. субсидии на цели, несвязанные с исполнением контрактов.

**В Ивановской области утверждено обвинительное заключение по делу о хищении денежных средств дольщиков.**



Директор ООО ПКФ «Пума» с 2013 г. по 2017 г. строил и продавал квартиры и помещения по договорам долевого участия. Полученные средства директор присвоил и распорядился ими по своему усмотрению. Работы по завершению строительства многоквартирных домов до настоящего времени не закончены.

**95 гражданам** был причинен материальный ущерб в размере **свыше 309 млн руб.**

**11 июня в Краснодарском крае** после **вмешательства прокуратуры** введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом для 48 семей.

Строительство осуществлялось за счет привлечения средств граждан, но срок передачи квартир нарушен свыше чем на 6 мес.

Несмотря на завершение строительства дома, органом местного самоуправления в мае 2019 г. дважды приняты решения об отказе в вводе объекта в эксплуатацию по основаниям, непредусмотренным градостроительным законодательством.

Прокуратурой города главе муниципалитета внесено представление, по результатам которого дом введен в эксплуатацию, должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

**14 июня в Нижегородской области введен в эксплуатацию дом** в жилом комплексе, по которому переносились сроки строительства.

ООО «Династия» осуществляло строительство домов в жилом комплексе «Цветочный парк», дом на ул. Ландышевой в установленные в договоре сроки в эксплуатацию не введен.

Городской прокуратурой внесено представление об устранении допущенных нарушений, виновные лица привлечены к административной ответственности. Застройщик неоднократно заслушан в прокуратуре на заседаниях рабочей группы по вопросу защиты прав участников долевого строительства.

**18 июня в Калмыкии направлено в суд уголовное дело о мошенничестве и преднамеренном банкротстве на сумму свыше 450 млн руб.**

Гендиректор и учредитель ООО «Бетонинвест» по заниженной стоимости продал своей дочери принадлежащую обществу долю в уставном капитале ООО «Кирпичный завод — Малые Дербеты». Также он вывел активы путем предоставления займов аффилированным ему организациям и физическим лицам. В результате организация утратила возможность погашения задолженности перед кредиторами. В установленные сроки общество свои обязательства **перед 223 дольщиками** по трем строящимся домам в г. Элиста не выполнило.

Наложено арест на имущество обвиняемого на сумму более 108 млн руб.

**20 июня в Новосибирской области направлено в суд уголовное дело о хищении из бюджета 47 млн руб.**

В 2014 г. администрация муниципального образования р.п. Колывань заключила с ООО «ПСК Развитие» контракт на строительство станции химводоочистки на сумму более 100 млн руб.

Представители подрядчика заменили предусмотренное проектом импортное оборудование на более дешевое. В акты приема-передачи были включены

сложные и дорогостоящие работы по установке несуществующего на станции оборудования, а в администрацию представлены документы о полном соответствии проекту выполненных работ.

На имущество обвиняемых наложен арест, в результате возмещение ущерба обеспечено в полном объеме.

**1 июля в Омской области возбуждено уголовное дело о мошенничестве при строительстве учреждения здравоохранения.**

Казенным учреждением Омской области «Омскоблстройзаказчик» заключены в 2015–2016 гг. государственные контракты с ЗАО «МЕДИПАРТ-2000» и ООО «Инсайт-сервис», которые осуществляли поставку медицинского оборудования для строительства поликлиники на 1000 посещений в смену в г. Омске и для реконструкции БУЗОО «Городская детская клиническая больница № 3».

Часть поставленного медицинского оборудования не смонтирована, в эксплуатацию не введена, обучение специалистов не проведено, монтажные и пуско-наладочные работы не выполнены.





В результате заказчиком приняты и оплачены фактически невыполненные работы, стоимость которых составляет **около 30 млн руб.**

**9 июля в Костромской области учредитель фирмы-застройщика осужден на 4 года за растрату средств дольщиков.**

Застройщик в 2014–2016 гг. привлекал денежные средства граждан для возведения двух многоквартирных жилых домов в Костроме по ДДУ. Взятые на себя обязательства он не выполнил, строительство домов не было завершено.

От его действий пострадало 36 человек, от них получено более 49 млн руб., а строительные работы проведены на 37 млн руб.

В 2015 г. злоумышленник заключил ДДУ на 1,4 млн руб., по которому жителю Костромы передавалась квартира, право собственности на которую уже зарегистрировано на другое лицо.

Наказание он будет отбывать в исправительной колонии общего режима.

**10 июля в Саратовской области в суд направлено уголовное дело по факту незаконного привлечения денежных средств дольщиков в размере более 590 млн руб.**

С марта 2007 г. по август 2017 г. председатель ЖСК «Рубин» и ЖСК «Оптимист-2000» привлек денежные средства граждан под видом строительства двух многоквартирных жилых домов в Саратове по ДДУ. Взятые на себя обязательства застройщик не выполнил, строительство домов не было завершено.

Вложившие средства **460 семей** квартиры не получили.

**11 июля в Ставропольском крае директор строительной организации оштрафован за нарушение законодательства в сфере закупок.**

В сентябре 2018 г. между администрацией муниципального образования Кендже-Кулакского сельсовета Туркменского района и ООО «Девелопмент» был заключен муниципальный контракт на строительство спортивно-оздоровительного корпуса в ауле Сабан Антуста.

Представителями общества график выполнения работ систематически нарушался, строительство до настоящего времени не окончено.

Постановлением мирового судьи судебного участка по Туркменскому району директор общества привлечен к административной ответственности в виде штрафа в размере **свыше 860 тыс. руб.**

**В Кировской области осужден руководитель строительной компании за нарушение прав более 150 участников долевого строительства жилья.**

ООО «ТехКомсервис» строил многоэтажный жилой дом, а также не менее 18 трехэтажных блокированных жилых домов (строений) в Кирове. Общая сумма финансирования многоэтажного дома составляла **более 265 млн руб.**, а трехэтажных домов — **более 200 млн руб.** Для этого были заключены ДДУ с гражданами и юридическими организациями.

Строитель не исполнил обязательства по строительству многоэтажного дома и не менее 12 блокированных домов, используя средства инвесторов на иные цели.

Также он по ранее заключенным ДДУ передал гражданам и юридическим организациям 10 жилых помещений, не пригодных для проживания.

Суд признал его виновным и назначил наказание в виде **4 лет и 20 дней лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима с лишением права заниматься деятельностью, связанной со строительством домов и иных жилых помещений сроком на 2 года.

**22 июля в Нижегородской области в суд направлено уголовное дело в отношении директора строительной компании, обвиняемого в присвоении 90 млн руб. дольщиков.**

Директор, не имея разрешения на строительство, государственной регистрации права собственности на земельный участок и договора аренды земельного участка под строительство заключил **38 предварительных договоров** участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В рамках расследования дела обвиняемым возмещено 1,7 млн руб., на его имущество стоимостью 3,3 млн руб. наложен арест.

**22 июля в Свердловской области осужден бывший глава муниципалитета за получение взятки от подрядчика по контрактам.**





Глава г. Каменска-Уральского Михаил Астахов в 2014 г. получил от директора коммерческой структуры взятку в сумме около 6 млн руб. Организация была подрядчиком по муниципальным контрактам на строительство здания детского сада и двух многоквартирных домов в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение жителей муниципального образования г. Каменск-Уральский из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного строительства на 2013–2015 гг.».

Денежные средства предназначались за способствование в принятии заказчиком работ, в том числе и невыполненных.

Суд приговорил Астахова **к 8 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии строгого режима и **со штрафом** в размере **около 12 млн руб., с лишением государственных наград.**

**23 июля утверждено обвинительное заключение** по уголовному делу в отношении бывшего заместителя главы администрации **Нижегородского Новгорода.**

В 2012 г. руководитель вступил в сговор со своим заместителем для получения через посредников взятки у одного из предпринимателей. Деньги должны были передаваться за выделение на территории области земельных участков под строительство крематория. Они получили от предпринимателя 17 млн руб.

Уголовное дело в отношении бывшего чиновника, находящегося в международном розыске, выделено в отдельное производство.

**В Красноярском крае перед судом предстанет бывший руководитель ООО «Емельяновская слобода», причинивший ущерб инвесторам и участникам долевого строительства на сумму более 280 мл руб.**

С мая 2013 г. по август 2016 г. строил дома в одном из коттеджных поселков, а также жилой многоквартирный дом.



Полученные от граждан и инвесторов денежные средства он направил на исполнение обязательств перед контрагентами за выполнение работ, несвязанных со строительством объектов. В октябре 2018 г. ООО «Емельяновская слобода» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

**25 июля в Краснодарском крае вынесен приговор в отношении двоих лжезастройщиков.**

А. Эксузян и А. Мхитарян в 2014–2018 гг., не имея разрешения на строительство многоквартирных жилых домов и заключений государственной экспертизы, начали самовольно возводить дома на земельных участках. Они заключали договоры с гражданами под видом инвестиций в строительство.

В результате **74 вкладчикам** был причинен ущерб в размере **свыше 90 млн руб.**

Суд назначил Мхитаряну наказание в виде **6 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима, Эксузян — **4 года лишения свободы** с предоставлением отсрочки реального отбывания наказания до достижения ее ребенком четырнадцатилетнего возраста.

На имущество осужденных наложен арест.

**29 июля в Новосибирской области направлено в суд уголовное дело в отношении бывшего главы администрации г. Барабинска.**

Чиновник при реализации региональной адресной программы Новосибирской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда выдал ООО СК «Дисан» разрешение на строительство многоквартирного жилого дома без необходимого пакета проектной документации.

Контроль выполняемых работ он не осуществлял, при нарушении сроков строительства не принял меры к расторжению контракта.

Также, зная о наличии строительных дефектов здания, он выдал разрешение на ввод его в эксплуатацию и принял в муниципальную собственность 19 квартир, которые передал подлежащим расселению гражданам.

В апреле 2019 г. дом был признан аварийным и подлежащим реконструкции. В результате бюджета г. Барабинска **причинен ущерб на сумму более 14,6 млн руб.** и нарушены права граждан.

**30 июля в Ингушетии возбуждены уголовные дела о хищении** подрядной организацией бюджетных **денежных средств, выделенных на строительство двух детских садов.**

В 2018 г. министерством строительства и ЖКХ Республики были заключены 2 государственных контракта с ООО «Проф-Строй» на строительство детских садов на 181 млн руб. и 177 млн руб.

Согласно актов приемки выполненных работ строительство проведено в срок в полном объеме, заказчиком произведена полная оплата. Однако в ходе проверок выявлены факты не завершения строительства. А при изучении актов приемки выявлены факты завышения объемов выполненных работ на общую сумму более 38 млн руб. ☹



Иоланта ВОЛЬФ



# 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.