

# С

отраслевой журнал

# строительство

#11-2019

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

Ежемесячное электронное издание

## Зодчество-2019: на архитектуре не экономят!



### В НОМЕРЕ:

Ноябрь 2019

В России остается все меньше генподрядчиков

СТР. 9

Стратегия-2030: в чьих интересах этот «банкет»?

СТР. 23

Строительство: как управлять и что контролировать?

СТР. 35

Реальность проектного финансирования жилья отличается от сказок о нем

СТР. 46

Стройматериалы как улика

СТР. 57

Недетские проблемы детских учреждений

СТР. 70

World Wide Trade Magazine CONSTRUCTION

## СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

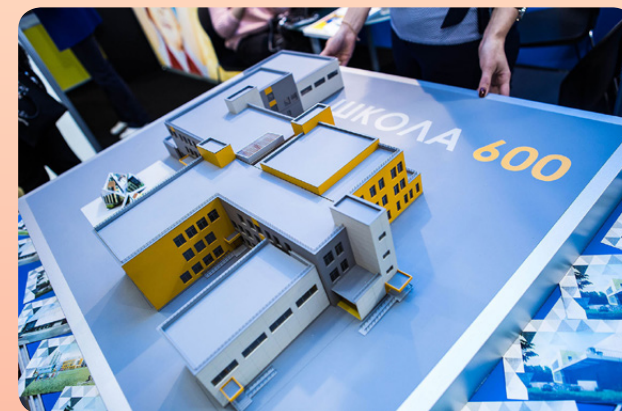
В Санкт-Петербурге прошел XVIII Общероссийский форум «Стратегическое планирование в регионах и городах России: национальные цели и эффекты для территорий». В своем выступлении на нем Алексей Кудрин назвал проблемы, мешающие реализации нацпроектов.



В Екатеринбурге прошел VI Международный форум высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia. В главном мероприятии — пленарном заседании «Город будущего» — приняли участие министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев, сенатор Совета Федерации Федерального Собрания РФ Аркадий Чернецкий и другие руководители высокого ранга.



В столице прошла выставка, посвященная школьному строительству «Build School-2019». На ней кроме архитектурных работ были представлены разнообразные материалы, оборудование, техника, — все то, что необходимо современной школе. Поводом для появления этой выставки стала федеральная программа «Школа 2025», нацеленная на ликвидацию дефицита учебных мест в стране.





12



14



23



30



35



38

## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Недостратегировавшиеся

## ВЛАСТЬ

**5** Алексей Кудрин: система управления нацпроектами не дает их выполнить

**9** Госзакупки, крах генподряда и самоликвидацию СРО обсудили на Экспертном совете Госдумы

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**12** Национальному объединению строителей — 10 лет!

**14** Михаил Авдеев: «СРО так и не стали реальной силой и защитой для строителей»

## ГОРЯЧАЯ ТЕМА

**19** Стратегия строительной отрасли-2030: тренды уловили, «начинку» надо уточнить

**23** Стратегия строительной отрасли — 2030: в чьих интересах этот «банкет»?

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

**26** На Форуме 100+ Russia формировали образ Города будущего

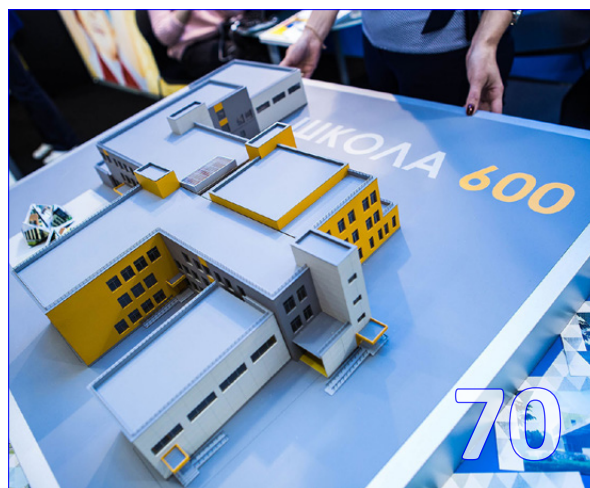
**30** Первый индекс качества городской среды выявил отсутствие качества как такового

## ЭКОНОМИКА

**35** Строительство: как управлять и что контролировать?

**38** Недостроенная Россия — бесконечный процесс на 5 трлн рублей

**43** Есть ли в России конкуренция?



## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 46 Проектное финансирование жилья: красивая картинка разбилась о реальность
- 51 Регионы и нацпроект: от оптимизма к реализму

## ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 53 BIM как технология безотходного производства

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 57 Стройматериалы как улика
- 59 Австрийская древесина стала доступнее для московского строительства

## ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКА

- 62 Уфимский университет — на пике инновационных тенденций в строительстве

## АРХИТЕКТУРА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- 66 Зодчество-2019: на архитектуре не экономят!

## ВЫСТАВКИ

- 70 Build School-2019: недетские проблемы детских учреждений

**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, Владислав Крупнов, Ольга Овчинникова, Юрий Васильев, 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

## Недостратегировавшиеся



Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года возвращена в Минстрой России для доработки и учета замечаний как от профессионального сообщества, так и от заинтересованных ведомств и активно возражавших СРО. Правда, таковых оказалось очень мало, а именно — одна.

Нужно сказать, что в адрес этого чрезвычайно дорогостоящего документа в кулуарах, понизив голос до шепота и закатив «очи горе», крайне критично высказывались очень многие — начиная от профессиональных строителей и кончая руководителями СРО. Мужество сказать публично о том, что в правительство направлен документ, разработанный исключительно в интересах крупных застройщиков, хватило только у одного — у бывшего руководителя Госстроя России Анвара Шамузафарова. Своим письмом в адрес Виталия Мутко и резкими выступлениями он, вполне возможно, спас этот документ от судьбы его предшественников, которые закончили либо в пыльном шкафу, либо в мусорной корзине.

Вообще, осень-2019 выдалась урожайной на думы о грядущем: тут и Стратегия-2030, и Форум 100+ с главной темой о Городе

будущего, и различные тусовки то Стратегов будущего, то законодателей, то чиновников. Все мысли о высоком, все планы — за линией горизонта. Повестки дня — одна элегантней другой, с модными словами и трехмерными презентациями. Но как-то чего-то не хватает для полного ощущения радости на тему «Светлый путь». Есть парочка предложений.

Давайте, например, обсудим стратегию избавления 20 миллионов россиян от пользования «удобствами во дворе» — а именно столько народа живет в России в конце второго десятилетия XXI века в домах без минимальных санитарных удобств. Давайте усилим эту стратегию главой о том, что горячую воду надо подавать без отключений, а столичным мусором не травить российский Север, а перерабатывать его в полезные обществу предметы.

Давайте напишем стратегию запрета на профессию тех «экспертов» с покупными документами, которые выдают за одну ночь экспертное заключение на 300 листах о превышении цены контракта, а потом на основании этого откровенно липового документа в СИЗО садится застройщик Константин Ремизов.

А, может быть, создадим стратегию отказа от тотального вранья высшему руководству о том, как все хорошо на вверенных территориях и в доверенных ведомствах? А то ведь «там,

наверху» реально думают, что народу в массе своей нужна ипотека под 9% годовых и жилье, каждый метр которого стоит больше, чем в среднем зарплата по стране. И что доходы этого самого народа растут просто невероятными темпами по полпроцента в год.

Может, хватит морочить голову красивыми отчетами и «промежуточными документами» исключительно для того, чтобы закрыть вышестоящее поручение и забыть вообще обо всем — от последнего уволившегося врача до нарастающих протестов против свалок, мэров, церквей и бордюров?

В стране, которая не развивается, не имеет никакой стратегии на будущее вообще, где малые города вымирают, не говоря уж о селе, где начали «кошмарить» ученых и пересадили половину бизнесменов, любая локальная стратегия, спущенная сверху, обречена, в лучшем случае, на забвение. Конечно, очень важно выполнить поручение и отчитаться, но как потом объяснить, что вместо светлого пути в прекрасное будущее страна — согласно Стратегии! — зашла в стратегический тупик?! ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ВЛАСТЬ

# Алексей Кудрин: система управления нацпроектами не дает их выполнить

*Показатели нацпроектов завышены, и они оттягивают средства от региональных проектов*



28 и 29 октября в Санкт-Петербурге прошел XVIII Общероссийский форум «Стратегическое планирование в регионах и городах России: национальные цели и эффекты для территорий». За два дня на площадке Форума было проведено 45 мероприятий, включая 3 пленарных заседания, в них приняли участие 1500 человек из 68 регионов России, 100 городов, а также зарубежные гости и докладчики из 30 стран.

Сегодня национальные проекты прочно закрепились в экономической повестке регионов, а губернаторы признают их главным стратегическим документом, который к тому же достаточно детализирован. Однако нацпроекты — это лишь один из инструментов для реализации национальных целей, которого явно недостаточно для экономического прорыва.

Мало того, система государственного управления излишне сложная: 9 национальных целей, 13 национальных проектов и 76 федеральных проектов, которые включаются в

государственные программы, а их уже больше 43, при этом у субъектов более 4 тыс. региональных проектов.

Предполагается, что федеральные проекты самореализуются через государственные программы, где есть свои ответственные и показатели. По мере того, как эти показатели погружаются в другой уровень управления и через другие инструменты, их фокус размывается, поэтому система управления требует совершенствования.

## СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПАГУБНА ДЛЯ НАЦПРОЕКТОВ

По мнению Председателя Счетной палаты **Алексея Кудрина**, достигнуть национальных целей невозможно без структурных изменений. Политика Правительства по их реализации существенно выходит за рамки нацпроектов, судьба которых тоже не связана только с достижением прописанных там показателей. Поэтому необходим комплексный проектный подход по усовершенствованию целого ряда институтов, влияющих на их реализацию, будь то, к примеру, правоохранительная или

судебная система. А существующая система управления — это главное препятствие на пути реализации нацпроектов.

Кроме того, по словам Алексея Кудрина, пока в субъектах существует неточное планирование, потому что зачастую в соглашениях, которые подписывают регионы, есть добровольно-принудительные меры. В результате после их подписания возникают сложности с выполнением, и предполагается, что в дальнейшем пойдут достройки или корректировки показателей.

При этом регионы далеко не всегда согласны с поставленными в нацпроектах целями, и диалог федерального центра и регионов идет весьма активно. Губернаторы очень реалистично относятся к поставленным задачам, и декомпозиция целей встречает ответные вопросы. Однако пока не все предложения глав регионов принимаются, но этот диалог должен непрерывно продолжаться. Потому что, как пояснил Председатель Счетной палаты, несмотря на пройденную четвертую часть пути по реализации нацпроектов, еще нужны некоторые уточнения по ресурсам, целям и другим регулятивным механизмам. Пример тому — проект «Жилье и городская среда».

В мае Счетная палата провела исследование по показателям данного проекта. Выяснилось, что только 11% регионов считают возможным достижение целей по строительству жилья, 38% субъектов отмечают риски недостижения и возможность выполнения показателей лишь при определенных достройках и дополнительном финансовом обеспечении, а 15% считают, что достичь показателей невозможно ни при каких обстоятельствах. При этом на Совете по стратегическому развитию у Президента России ни один из этих регионов не хотел быть



**РЕГИОНЫ ДАЛЕКО НЕ ВСЕГДА СОГЛАСНЫ С ПОСТАВЛЕННЫМИ В НАЦПРОЕКТАХ ЦЕЛЯМИ, И ДИАЛОГ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЦЕНТРА И РЕГИОНОВ ИДЕТ ВСЕМА АКТИВНО.**

озвученным, потому что соглашения ими подписаны, и работать в этом направлении все равно придется.

Другой краеугольный камень национальных проектов — это финансирование. Кроме субсидии, которую нужно софинансировать, каждый субъект вынужден мобилизовать свои средства для реализации нацпроекта и создать дополнительные условия — потратиться на инфраструктуру, содержание соответствующих объектов, на их дооборудование и прочее. Все это не предусмотрено субсидией, а губернатор отвечает за конечный результат. Сегодня получается, что несмотря на взятые на себя обязательства государством по львиной доле финансирования из федерального бюджета, как правило, более половины нагрузки несут субъекты. Однако по факту нести эту ношу им проблематично, т.к. они столкнулись с дисбалансом своих бюджетов.

Напомним, Президент России дал поручение не снижать уровень финансирования по трансфертам на выравнивание бюджетной обеспеченности субъектов при формировании нацпроектов. А, по данным Счетной палаты, дотации на выравнивание обеспеченности сократились при росте трансфертов на нацпроекты.

По словам Алексея Кудрина, в начале года было зафиксировано некоторое снижение дотаций на выравнивание, после чего Президенту был представлен дополнительный доклад по его поручению. И сегодня можно отметить, что Минфин чуть-чуть подправил уровень дотации за счет иных трансфертов субъектам России.

По прогнозу на предстоящий 2020 г. видно, что трансферты на выравнивание не падают, но и не растут. А трансферты на национальные проекты, конечно же, увеличиваются — на 136 млрд руб. и достигают уже свыше 730 млрд руб. И в это же время в субъекты приходит больше связанных ресурсов. При этом дотации на выравнивание тоже должны индексироваться и расти в силу обязательств и роста экономики, но этого не происходит. Баланс меняется в пользу связанных трансфертов субъектам, вследствие чего их руки становятся скованными, а к этому еще нужно находить дополнительные ресурсы для дофинансирования нацпроектов.

В результате получается ситуация, когда губернаторы становятся менее гибкими, у них появляется больше обязательств, что зачастую неэффективно — средства для выполнения нацпроектов приходится «стягивать» с других направлений. Поэтому Счетная палата рекомендует держать трансферты на выравнивание в таком состоянии, когда они позволяют нормально развиваться регионам.

Исходя из последних статистических данных, с начала 2012 г. инвестиции субъектов в свою инфраструктуру и ряд своих проектов уменьшились с 1,6% в ВВП до 0,8%.

## НАЦПРОЕКТ КАК РАЗРУШИТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО БЮДЖЕТА

Исходя из последних статистических данных, с начала 2012 г. инвестиции субъектов в свою инфраструктуру и ряд своих проектов уменьшились с 1,6% в ВВП до 0,8%, т.е. вдвое. Как отметил глава Счетной палаты, при выполнении нацпроектов такое происходить не должно.

Сейчас в бюджете на инженерную инфраструктуру, требующуюся для нацпроекта «Жилье и городская среда», предусмотрено 183 млрд руб. на весь период его действия. Однако, по совместной оценке Счетной палаты и Минстроя, требуется 437 млрд руб. — уже сегодня видны нестыковки.

По мнению Алексея Кудрина, регионам нужно предоставить более широкие полномочия для выбора средств достижения показателей национальных проектов, и с ним согласились участники сессии. Как показали результаты голосования, 96% собравшихся в

зале положительно ответили на вопрос «необходимо ли существенное дерегулирование региональных полномочий с федерального уровня».

Как пояснил Председатель Счетной палаты, когда система показателей спускается до нижнего уровня и до каждого субъекта, нужно определиться в системе госуправления — это плановый показатель или ориентир.

Например, в плане строительства жилья предполагается, что ВВП вырастет до 3%, соответственно доходы субъектов и населения будут увеличиваться, превышая темпы инфляции, и сложится дополнительный ресурс для ипотечного кредитования, в результате чего существенно вырастет количество ипотеки, без которой невозможно выполнить поставленные задачи. Но в реальности — темпы роста ВВП уже на следующий год снижены по сравнению с изначальными планами — 1,7%, темпы роста инвестиций отстают, а реальные доходы населения, которые, как предполагалось, в этом году вырастут на 2,5%, на самом деле останутся на нуле или максимум на незначительном плюсе. Как при таких обстоятельствах губернаторы могут взять на себя ответственность и заявить, что без ипотеки вырастет ввод жилья? В некоторых регионах насыщенность жильем при платежеспособности населения уже сегодня вышла на новый уровень. И вот появляется вопрос — это плановый показатель, который должен быть безусловно всегда, или при определенных нюансах нужно скорректироваться? Это и есть система управления.

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ НАСТАИВАЕТ НА РЕАЛЬНЫХ ЦИФРАХ

Своим опытом поделились главы нескольких регионов. Как сообщил губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов, цели,

прописанные в нацпроектах, ставят высокую планку, несмотря на то, что есть спорные вопросы, и эти цели нужно достигать, причем ежегодно, а не в 2024 г. Для этого в городе разработано 40 проектов для реализации всех направлений нацпроектов, на текущий год запланировано 54 млрд руб. с учетом софинансирования федерального центра.

Он подчеркнул, что в вопросе поиска денег у каждого региона своя судьба и свои трудности, но нужно находить возможности работы. К примеру, существует система государственно-частного партнерства. Так, сегодня в городе реализуются 23 инвестиционных проекта на 450 млрд руб. Кроме того, есть такие механизмы, как заимствование, развитие малого и среднего предпринимательства, оборонный комплекс — необходимо создавать условия для привлечения бизнеса, инвестиций, потому что деньги сами собой не придут.

По словам главы города, сегодня в каждое министерство можно прийти, поговорить и добиться чего-то. К примеру, в текущем году Санкт-Петербург попал в сложную ситуацию, когда жилищная застройка опережает социальную структуру — в результате получился большой дисбаланс между жилой и социальной застройкой. После обращения в Правительство России, доказав, что деньги городу необходимы и заимствовать их негде, были выделены средства, и тем самым уменьшился дисбаланс.

Как создать комфортную городскую среду? Через сервис обратной связи с населением — люди должны знать, что такое вообще нацпроект, и что будет сделано хорошего для каждого человека.

Александр Беглов особо отметил, что показатели эффективности нацпроектов конкретно для Санкт-Петербурга, безусловно, завышены. Непонятно, по каким причинам Минстрой



Нужно, прежде всего, защищать интересы местных жителей, а для этого — выровнять социальную инфраструктуру, а не рисовать циферки.

поставил «планку» к 2023 г. — вводить ежегодно 5 млн кв. м жилья, к 2024 г. — 25,5 млн кв. м. Городу такого количества жилья точно не нужно, и к тому же, чтобы это реализовать, на социальную инфраструктуру необходимо потратить 309 млрд руб. плюс на инженерную еще 320 млрд руб. Встает вопрос — где взять эти 630 млрд руб.? И главное, зачем? У региона есть другая цель — ликвидация дисбаланса между жилой застройкой и социальной, а после этого можно двигаться вперед.

Беглов подчеркнул, что Санкт-Петербург соглашение не подписал, и будет проявлять стойкость, отстаивая интересы населения. Ведь сегодня институт прописки отменен, и город собирает жителей со всей страны, как пылесос. Но нужно, прежде всего, защищать интересы местных жителей, а для этого — выровнять социальную инфраструктуру, а не рисовать циферки.

## РЕГИОНЫ ПРОСЯТ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ

В свою очередь губернатор Новосибирской области **Андрей Травников** отметил, что нацпроекты сегодня стали единственными документами целеполагания, при этом они достаточно узкие и не охватывают все направления социально-экономического развития. У каждого ведомства есть свой нацпроект, федеральный проект и цели, а сделать шаг влево или вправо можно только в случае, если Минфин выделит дополнительное финансирование, причем лучше целевое. Реализовывать в таких условиях комплексные программы достаточно сложно. Но самое главное — нацпроекты подкреплены ресурсами для достижения целей, возможно, недостаточными в каких-то местах.

Кроме того, не везде выдерживается уровень софинансирования. Это связано чаще всего с сопутствующими расходами — чтобы смонтировать

оборудование предварительно нужно отремонтировать здание. Плюс ко всему, бесконечная реформа ценообразования, из-за чего строители не укладываются в смету. Также не выстроена до конца система мониторинга исполнения нацпроектов, хотя многие ведомства пытаются создать свои системы, и с этим связано, прежде всего, низкое кассовое исполнение нацпроектов. Сегодня так до конца полноценно не заработал электронный бюджет, а единственный доступный показатель — это касса, из-за чего говорится о низком кассовом исполнении.

По мнению губернатора Ульяновской области **Сергея Морозова**, не нужно полагаться на федеральную власть, регионы должны взять на себя ответственность для модернизации взаимоотношений. И если не будет четкого стратегического видения, то территория начнет деградировать, потому что никто не понимает, что нужно делать. Устаревшая форма работы в реалиях нового времени уже неактуальна и не работает, а ведь жители каждый день ждут изменений.

В области кардинально изменилась структура управления регионом — одно за другим ликвидируются все министерства и ведомства, и переводятся в инвестиционные офисы. Проводится работа по цифровизации государственного управления, в том числе по удаленному доступу региональных чиновников. Для улучшения мониторинга за реализацией нацпроектов внедрен новый механизм взаимодействия с гражданами через центр управления регионом.

## А КТО УЧИТЫВАЛ СПРОС?

По словам первого заместителя генерального директора «Группы ЛСР» **Максима Соколова**, цели нацпроекта более чем амбициозны и требуют усилий. И здесь играет роль макроэкономический фактор — многое зависит не только от возможностей строительного

комплекса, который теоретически может достигнуть поставленных задач. Зависит от баланса платежеспособного спроса и предложения, от процента по кредитам, которые вынуждены брать все застройщики для строительства новых объектов, что влияет в свою очередь на себестоимость жилья, цену квартиры и спрос. И эти факторы должны учитываться.

Второй фактор — финансирование. И речь идет не только о субсидировании процентной ставки — необходимо кратно увеличить финансирование субъектов, которые ответственны за выполнение нацпроектов совместно с Минстроем. И здесь прекрасным примером для достижения целей выступает государственно-частное партнерство.

Третий фактор — диалог, формирование единой команды на уровне взаимодействия федеральных, региональных, муниципальных властей и бизнеса для формирования привлекательной инвестиционной среды. А, как напомнил Максим Соколов, чтобы обеспечить ввод 120 млн кв. м жилья в год в отрасль и экономику страны должны пойти около 6–7 трлн руб.

В завершение мероприятия **Алексей Кудрин** с удовлетворением отметил, что губернаторы четко видят цели нацпроектов и реалистично к ним относятся. Председатель Счетной палаты заявил, что уже есть детальный анализ всех нацпроектов, который скоро будет опубликован, однако все равно потребуются уточнения по ресурсам или ценам. Поэтому диалог должен непрерывно продолжаться. Нацпроекты еще требуют дискуссии по целям и некоторым задачам, но уже понятно, куда двигаться. ☹



Галина КРУПЕН



ВЛАСТЬ

# Госзакупки, крах генподряда и самоликвидацию СРО обсудили на Экспертном совете Госдумы

*Безответственность госзаказчиков разрушает институт генподряда*

Заседание Экспертного совета по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы по транспорту и строительству, прошедшее 12 ноября, отличалось резкостью выступлений, а завершилось маленькой сенсацией.



Повестка дня заседания Экспертного совета содержала всего два вопроса: что происходит с институтом генподряда и как совершенствовать систему СРО? Председатель Совета Владимир Ресин для «затравки» озвучил несколько цифр из реального состояния строительного рынка: так, из 4000 компаний на рынке жилья на проектное финансирование перешли всего 790, и у них в работе только 19,6 млн кв. м жилья из 118 млн. При этом всего 35 регионов строят более 0,5 кв. м жилья на человека, причем, как правило, в крупных городах. Рентабельность строительства в регионах низкая, поэтому банки не готовы в эти проекты инвестировать. Да и в целом на строительном рынке главным игроком теперь являются не строители, а банки, генподрядчики от них зависят практически полностью, а теперь в зависимость попали еще и застройщики. При этом банки не торопятся менять свои закостеневшие принципы работы, и это ставит под угрозу срыва тысячи строек. «Нам нужны умные банки с гибкими продуктами кредитования для строительства умных городов», — подвел итог Ресин.

Дальнейший обмен мнениями разделился на две части: как выжить генподрядчику и что делать с СРО?

Председатель комитета ТПП РФ по строительству Ефим Басин уверен, что главное препятствие развития генподрядных отношений — это закон о госзакупках 44-ФЗ. От него страдают все — и генподрядчики, и заказчики, особенно муниципальные. По-прежнему главным фактором торгов является самая низкая цена на отдельный этап работ, а жизненный цикл объекта не учитывается. Демпинг в госзакупках продолжает процветать. Сохраняется неравенство в отношениях между заказчиком и генподрядчиком, когда первый диктует свои условия и ни за что не отвечает, а второй абсолютно бесправен и должен отвечать за все.

И, конечно, большой вред наносит тот факт, что на торги выходят компании совершенно обезличенные, без указания профиля и опыта работы. В этой ситуации СРО должны получить право участвовать в тендерных комиссиях и представлять объективную информацию о своем члене. Сейчас же СРО могут даже не знать, какие контракты заключили их компании, а за

НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ГЛАВНЫМ ИГРОКОМ ТЕПЕРЬ ЯВЛЯЮТСЯ НЕ СТРОИТЕЛИ, А БАНКИ, ГЕНПОДРЯДЧИКИ ОТ НИХ ЗАВИСЯТ ПРАКТИЧЕСКИ ПОЛНОСТЬЮ, А ТЕПЕРЬ В ЗАВИСИМОСТЬ ПОПАЛИ ЕЩЕ И ЗАСТРОЙЩИКИ.

срыв договоров отвечать обязаны — это ненормальная ситуация. Так что закон о госзакупках и о правах СРО нужно менять.

Еще более жестко высказался о судьбе генподрядчиков генеральный директор «Мостотреста» Владимир Власов, заявив, что через год его компания при нынешней ситуации может уйти с рынка, потому что работать стало невозможно. И вообще, из тех компаний, которые раньше были главными дорожными строителями Москвы, сейчас на рынке не осталось практически никого — и в этом очень большая вина заказчиков. Сегодня диктат заказчиков вышел на такой уровень, что любого подрядчика можно обанкротить и убрать с рынка. Контроль за подрядчиком все жестче, при этом ответственность госорганов и госзаказчика все меньше.

При этом постоянно растут требования по обеспечению стройки — теперь к банковской гарантии прибавилось еще и казначейское сопровождение. Однако казначейство не интересуется, что очень часто по прихоти заказчика строитель должен выполнить дополнительные работы, оно следит, чтобы строителю



не переплатили. В результате строительные компании банкротятся и уходят с рынка, как это было после олимпийских строек и прочих знаковых государственных объектов.

Ценообразование при госзакупках — это отдельная беда. Строителю неважно, как называется метод формирования цены, ему нужно, чтобы на торги вышла цена, которая позволит хоть как-то жить и платить налоги. Сейчас очень многие компании оказываются неплательщиками налогов — просто нет денег.

Так, у Налоговой инспекции появилось «ноу хау» — они требуют от генподрядчиков заплатить НДС, которые не заплатили субподрядчики! «Мостотрест» в такой ситуации прекращает брать генподряды, чтобы не нарываться на миллионные штрафы. Ну, и кто будет строить бюджетные объекты в этой ситуации?

И еще один момент: требования к подрядчикам на торгах постоянно ужесточаются, теперь предписано в конкурсную документацию включать жесткий график работ. Любой нормальный строитель понимает всю дурость этих требований. Более того, даже если объект будет построен с опережением сроков, это будет считаться нарушением, а не успешной работой подрядчика, за которую могла бы быть и премия. «Итог надвигается страшный!» — завершил В. Власов, добавив, что китайские генподрядчики стоят на низком старте и с удовлетворением наблюдают за гибелью российских коллег от рук российских госзаказчиков.

Добавил красок в эту картину и председатель Совета СРО Союз «МОСС» Михаил Викторов — в этой СРО 2/3 членов — генподрядчики промышленного и иного строительства.



Михаил Викторов главной бедой назвал невозможность планирования загрузки компаний на 3-4 года вперед, а отсюда и все остальные проблемы: отсутствие кадровой работы и инвестиций в материальную базу компаний, обновление фондов и так далее. Как набирать в компанию молодежь, если неизвестно, сколько сотрудников придется сокращать через полгода при отсутствии заказов? И, конечно, нужно менять 44-ФЗ, поскольку сейчас совершенно искажена система ответственности. Нужно жестко отсеять демпинг на торгах, нужно привлекать СРО для оценки участников торгов на каждом конкретном госзаказе.

### ДИЛЕММА ДЛЯ СРО: РАЗВИВАТЬСЯ ИЛИ САМОРАСПУСТИТЬСЯ?

На фоне 10-летия системы саморегулирования в строительстве и создания Нацобъединения строителей (НОСТРОЙ) диалог о том, каково же место СРО в современном строительном процессе, не может не настораживать.

За 10 лет было много сделано в части технического регулирования, создания Нацреестра специалистов, выстраивания взаимоотношений между СРО и компаниями, которые через них получали выход на рынок. Однако накопившиеся за 10 лет ошибки, в том числе и от реформы 2017 года, необходимо признать и начинать исправлять.

Так, по мнению Михаила Викторова, очень многие генподрядчики совершенно безразлично относятся к тому, в какой СРО они состоят, не понимая места и возможностей этой организации. Отмена видов работ привела к тому, что СРО перестали «видеть», какая компания чем занимается и за что может или не может нести ответственность. Введение Нацреестра специалистов привело к тому, что срочно были трудоустроены тысячи пенсионеров, лишь бы отвечать требованиям НРС. Но разве для этого он создавался? В общем, после 10 лет работы система СРО нуждается в формировании новой концепции ее развития, куда войдут и переход на страхование рисков не только компаний, но и главных

**ВВЕДЕНИЕ НАЦРЕЕСТРА СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИВЕЛО К ТОМУ, ЧТО СРОЧНО БЫЛИ ТРУДОУСТРОЕНЫ ТЫСЯЧИ ПЕНСИОНЕРОВ, ЛИШЬ БЫ ОТВЕЧАТЬ ТРЕБОВАНИЯМ НРС.**

специалистов, ГИПов и ГАПов проекта, предложения по использованию компенсационных фондов СРО для развития отрасли, участие в госзакупках, новые приоритеты и задачи. И, конечно, по мнению Ефима Басина, которое поддержали многие, туда должны вернуться виды работ и реальные допуски для компаний от СРО — иначе вся эта система становится бессмысленной.

Президент Нацобъединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин видит главную задачу НОПРИЗ и СРО на данном этапе в формировании системы независимой оценки квалификации в архитектуре и изысканиях, чтобы повысить компетентность кадров и, соответственно, качество работ.

Но маленькой сенсацией на этом фоне прозвучала реплика замминистра строительства России Дмитрия Волкова, который с милой улыбкой рассказал, как во время написания Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года его влиятельный коллега высказался в том смысле, что представители СРО в процессе написания главы о саморегулировании как профессионалы должны понять всю ненужность этой системы и самораспуститься. «Не самораспустились, — констатировал Д.Волков. — Будем дальше с этим работать». Понятно, что чиновники такого уровня просто так публично такие заявления не делают. Нужно сказать, что присутствующие были весьма озадачены этой шуткой. Михаил Посохин не нашелся, что сказать. А президента НОСТРОЯ Антона Глушкова просто на этом ключевом заседании не было. Сам же Дмитрий Волков предпочел после своего заявления попроситься и покинуть заседание. ☹



Лариса ПОРШНЕВА



# Национальному объединению строителей – 10 лет!

*10 ноября 2009 года состоялся Учредительный съезд Национального объединения строителей*

10 ноября исполнилось 10 лет с первого Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве, на котором было учреждено Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).

Напомним, что 10 лет назад, 10 ноября 2009 года 54 саморегулируемые организации, зарегистрированные на тот момент в госреестре СРО, создали Национальное объединение строителей и вошли в него на добровольных началах. Добровольное членство СРО в Нацобъединении было до 1 октября 2010 года, когда вступили в действие поправки в Градостроительный кодекс, согласно которым саморегулируемая организация после внесения в госреестр СРО автоматически становилась членом соответствующего национального объединения.

На I Всероссийском съезде СРО, который прошел под председательством руководителя СРО №1 («Межрегиональное объединение организаций специального строительства») Николая Куманяева, президентом Национального объединения строителей был избран Герой социалистического труда Ефим Басин, руководителем Аппарата — Михаил Виктор. Ревизионную комиссию возглавила Любовь Аристова. Также был сформирован первый

состав Совета НОСТРОЙ из 24 руководителей СРО и представителей государственной власти.

Официальная регистрация НОСТРОЯ органами юстиции состоялась 10 декабря 2009 года — именно эту дату принято считать официальным началом деятельности НОСТРОЯ.

За 10 лет в НОСТРОе сменилось четыре президента, сейчас его возглавляет Антон Глушков.

В качестве главных итогов десятилетия можно назвать программу стандартизации НОСТРОЙ, в рамках которой было разработано более 230 СТО НОСТРОЙ на производства работ, документы межгосударственного уровня и ряд ГОСТов. В качестве инструмента для повышения квалификации специалистов в 2011–2014 годах действовала Единая система аттестации (ЕСА), а в 2014 году на базе НОСТРОЯ был организован Совет по профессиональным квалификациям в строительстве. С 2017 года НОСТРОЙ является оператором и держателем Национального реестра специалистов строительной отрасли.

В настоящий момент в НОСТРОе состоят 222 саморегулируемые организации, которые работают практически во всех регионах России. Количество компаний — членов СРО достигло, судя по данным Единого реестра членов СРО, 131 тысячи компаний. Но всегда полезно вспомнить, как все начиналось!





**Михаил Викторов,**  
первый руководитель Аппарата НОСТРОЙ:

**«МНОГИЕ ИДЕИ, КОТОРЫЕ  
МЫ ОБСУЖДАЛИ НА СТАРТЕ,  
БЫЛИ РЕАЛИЗОВАНЫ»**

— Для меня тема саморегулирования началась в 2005 году — тогда в журнале Росстроя вышла одна из первых моих статей, в которой были обозначены основные принципы формирования системы СРО в строительном комплексе. До принятия поправок в Градостроительный кодекс оставалось еще целых четыре года...

На тот момент к саморегулированию относились как к некоей европейской теории: да, в Великобритании есть Королевское общество инженеров-строителей, и ему как минимум 200 лет. Да, есть Германия с ее инженерными традициями, но это же Европа! А у нас все решает государство. Поэтому в систему саморегулирования в

России мало кто верил, и перед нами стояла очень трудная задача фактически силой убеждения вовлекать в эту тему все большее и большее количество людей и организаций.

Первой на этот путь встала Ассоциация домостроителей Санкт-Петербурга, которую возглавлял Андрей Молчанов, вице-президентом был Максим Соколов, а я — генеральным директором. Мы увидели в саморегулировании возможность развивать строительную отрасль, влиять на нормативную базу, обеспечивать качество, безопасность, объемы и темпы строительства, и поставили перед собой стратегическую задачу эту тему всячески продвигать.

Следующей федеральной площадкой, которая была вовлечена в тему саморегулирования, стал Российский Союз строителей, куда коллеги меня делегировали для работы на постоянной основе. Должен отметить огромную роль президента РСС Виктора Забелина, который как государственный и министр советской эпохи оценил идеи саморегулирования и активно их продвигал в строительном сообществе. В 2006–2007 годах мы уже перешли к конкретным шагам, постепенно формируя нормативное поле и готовя и РСС, и региональные союзы строителей к переходу на саморегулирование. Мы очень быстро нашли поддержку у коллег в регионах и создали команду, которая, по сути, и занялась формированием базы для перехода стройкомплекса на саморегулирование. Ефим Басин, Любовь Аристова, Иван Дьяков, Али Шахбанов, Валерий Федорченко и многие другие — это актив Российского Союза строителей, основоположники СРО. И я всегда чувствовал за плечами эту команду, которая помогала в нашей работе и административно, и юридически.

Дальнейшая история становления СРО всем известна: в 2008 году были приняты соответствующие поправки в 315-ФЗ — это открыло

возможность создавать саморегулируемые организации, и в 2009 году создание СРО в системе строительства было поставлено на реальную основу. Были приняты поправки в Градкодекс, которые писала команда Российского Союза строителей. И даже слово «допуск» вписал в закон именно я, потому что тогда еще были допуски Ростехнадзора, и мы старались придерживаться некоей преемственности. Более того, преемственность при переходе от государственного управления к саморегулированию была одним из ключевых принципов. Сюда же я отнесу отраслевой принцип формирования СРО и приказ № 624 о видах работ.

Вспоминая все, что было сделано за эти 10 лет, могу сказать, что многие идеи, которые мы обсуждали на старте, были реализованы — пусть и не сразу. Региональный принцип СРО, реестр специалистов, подготовка кадров, помощь малому и среднему бизнесу — все это было заложено в первые годы и теперь воплощается в жизнь. Создание Совета по профквалификациям — это очень мощный и правильный шаг, который усилил влияние самого НОСТРОЯ, эта тема будет развиваться, а эта работа — на долгие годы, а то и десятилетия.

На данный момент НОСТРОЙ — это влиятельная и облеченная очень серьезными полномочиями организация. Можно сказать, что НОСТРОЙ стал частью системы государственного управления отраслью, поскольку он принят Правительством и Минстроем России как сильный представитель интересов строительного бизнеса. Однако жизнь не стоит на месте, и Национальному объединению строителей есть, к чему стремиться. Нужно постоянно переосмысливать систему СРО, понимать, что сработало, а что нет, и иметь волю выбрать лучшее, отказавшись от неправильных решений. Главное — идти вперед! ☺



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Михаил Авдеев: «СРО так и не стали реальной силой и защитой для строителей»

*Компенсационные фонды СРО должны работать в интересах строителей*

Саморегулированию в строительной отрасли уже более 10 лет, но до сих пор о роли СРО в функционировании стройкомплекса говорят с изрядным скептицизмом. И как минимум раз в год возникают инициативы заставить СРО «поделиться» накопленными компенсационными фондами. Своим мнением о том, как должны работать СРО, с журналом «Строительство» поделился первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству Михаил Авдеев:

— Михаил Юрьевич, за Комитетом по транспорту и строительству закреплено, в том числе законодательное обеспечение саморегулирования в строительной отрасли. Два года назад прошла реформа СРО, поменялся статус компенсационных фондов, принцип формирования СРО и многое другое. Эти перемены изменили систему к лучшему или они прошли чисто технически, не меняя роли и места СРО?



— Когда строительная отрасль перешла от государственного лицензирования к системе саморегулирования, это был большой и правильный шаг вперед. Строительному сообществу дали возможность самому отвечать по своим обязательствам. Однако мы видим, что и после реформы СРО не в полной мере соответствуют современным стандартам, поэтому нам нужно еще раз пересмотреть законодательную базу функционирования СРО и сделать это быстро и правильно.

Та дискуссия, которая развернулась вокруг компенсационных фондов СРО, возникла не на пустом месте — собранные в компфондах деньги вызывают много вопросов, в том числе и по возможностям их использования. Я убежден, что саморегулируемые организации не должны существовать автономно, в отрыве от экономики и строительной отрасли России в целом.

Сейчас, после перехода жилищного строительства на проектное финансирование и эскроу счета, мы решили проблему обманутых дольщиков на будущее, но с существующими обманутыми дольщиками мы проблему не

закрыли. И это только одна сторона жилищного строительства. Когда же мы говорим об исполнении Указа Президента о достижении ввода 120 млн кв. м жилья в год, мы понимаем, что эта задача на сегодняшний день, мягко говоря, невыполнима в связи с тем, что строительные процессы сосредотачиваются в больших агломерациях. При этом никто из застройщиков не идет строить в регионы, потому что это убыточно. Очевидно, что все эти проблемы нужно решать. И СРО не должны стоять в стороне, поскольку ключевым звеном всех этих проблем являются их члены — строительные компании. И здесь весьма правомерно возникает вопрос: компфонды собраны, на сегодняшний день там от 80 до 200 млрд рублей, а за достройку проблемных домов, в том числе возникших по вине членов СРО, отвечает «ДОМ.РФ». Но у них не хватит денег на всех! Поэтому и возник вопрос об ответственности СРО в этой части и о возможности внимательного реформирования саморегулируемых организаций в соответствии с реалиями нынешней экономики.

— Как вы видите эту реформу?

— Я считаю правильным, чтобы СРО контролировала своих членов, которые участвуют в торгах на госзаказ, и могла давать свое заключение, насколько та или иная компания в состоянии выполнить контракт, за которой торгуется. Потому что сейчас на торги выходят компании, которые соответствуют формальным требованиям, состоят в СРО, но ни опытом, ни специалистами, ни возможностями выполнить контракт не обладают. А после изменения законодательства о СРО мы теперь даже из документов компании не можем понять, какие у нее есть специалисты, какая специализация и опыт — они теперь



**СРО должна контролировать своих членов, которые участвуют в торгах на госзаказ, и могла давать свое заключение, насколько та или иная компания в состоянии выполнить контракт, за который торгуется.**

все просто строители. И поэтому на сложные объекты от гидроэлектростанций до метро могут прийти подрядные организации, которые ничего сложнее сарая не строили. А СРО не имеет никакого права повлиять на участников торгов, хотя потом будет за них отвечать!

Это нужно менять на законодательном уровне. СРО должны четко понимать, за кого они отвечают. А пока бесконтрольные аукционы приводят к многолетним недостроям либо некачественному строительству. А ведь после выплаты из компенсационного фонда за срыв договорных обязательств строительные компании будут вынуждены этот компфонд своей СРО восполнить, ничего при этом не контролируя. И все идет на следующий круг!

— На самом деле, вопрос об использовании денег компфондов поднимается не в первый раз, в том числе и самим сообществом. Раньше компфонд был один и лежал на счете, его нельзя было трогать. Теперь их два, у них определенный статус, их можно распечатывать только по строго установленным случаям. Но должны ли эти деньги просто лежать или работать на строителей?

— Они однозначно должны работать! У нас денег все время не хватает, а здесь собраны огромные средства и лежат мертвой массой! Другой вопрос, что мы должны дать сообществу такой механизм, чтобы каждый член СРО понимал реальную необходимость и эффективность перечислений в этот фонд. Например, возьмем участников госзакупок — там во многих случаях существуют необоснованные финансовые нагрузки. Например, компания-участник московской реновации сегодня должна предоставить банковскую гарантию на участие в торгах и после торгов предоставить еще одну банковскую гарантию — уже на весь заключенный контракт. Но ведь это — существенное удорожание проекта и деньги, которые просто выплачиваются банковской системе. Это неправильно!

При этом банки за сохранность средств подрядчика никакой ответственности, как выяснилось, не несут, как и страховые компании, которые собрали 54 млрд рублей с застройщиков, а потом исчезли вместе с деньгами. Я сейчас говорю о страховых компаниях «Проминвест» и «Респект», которые из собранных миллиардов не перечислили по закону в «ДОМ.РФ» почти ничего, а счета пустые, деньги выведены в неизвестном направлении. Но ведь эти взносы лежали в банках, и банки отправляли эти деньги, в том числе за границу. При этом и банки, и страховщиков контролировал

Банк России, который теперь просто разводит руками.

Поэтому я за то, чтобы деньги, которые сейчас накоплены в компенсационных фондах СРО, там и остались, но стали инструментом помощи участникам системы саморегулирования. Например, СРО могла бы выступить как поручитель при предоставлении банковской гарантии и удешевить эту гарантию для своего члена, если он участвует в торгах.

*— Логично. При этом не могу не напомнить, что далеко не все застройщики — члены СРО. Далеко не все члены СРО строят жилье. Так почему строитель, у которого нет ни одного обманутого дольщика, должен отвечать по обязательствам застройщика, который плохо выстроил экономику проекта, и отдавать свои деньги? А ведь именно на этом сейчас настаивают ваши коллеги — депутаты.*

— Да, эта проблема обозначилась на правительственном часе в Государственной Думе с участием вице-преьера Виталия Мутко, и могу вас заверить, что это только начало пути. Безусловно, в этом вопросе сейчас много эмоций и попыток найти ответственных за сотни тысяч обманутых дольщиков — тут и вспомнили про деньги и ответственность СРО. Должны ли СРО принять на себя такую ответственность? Не уверен.

При этом хочу напомнить, что, по данным Минстроя России, около 30% застройщиков после перехода жилищного строительства на проектное финансирование не пошли за банковским финансированием и не получили заключение о соответствии (ЗОС), чтобы достраивать дома по старым правилам. Как они будут достраивать свои объекты? Мы же понимаем, что это жилье, скорее всего, достроено не будет — а это огромные объемы в дополнение к

**СРО МОГЛА БЫ  
ВЫСТУПИТЬ КАК  
ПОРУЧИТЕЛЬ ПРИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИИ  
БАНКОВСКОЙ ГАРАН-  
ТИИ И УДЕШЕВИТЬ  
ЭТУ ГАРАНТИЮ ДЛЯ  
СВОЕГО ЧЛЕНА, ЕСЛИ  
ОН УЧАСТВУЕТ В  
ТОРГАХ.**

тем, которые уже есть. Достройкой проблемных домов занимается корпорация «ДОМ.РФ», но денег у них на все эти недострои не хватит, даже с докапитализацией. Встал логичный вопрос — где взять деньги? У нас же на решение проблем существующих дольщиков только в Московской области нужно 80 млрд рублей, а по стране — несколько сотен миллиардов. Но таких денег в бюджете не предусмотрено, а вопрос надо решать. У СРО накоплено то ли 80, то ли 200 миллиардов рублей, почему их не привлечь, тем более что в них состоят застройщики? Вот такие эмоции в итоге и вылились в постановление Госдумы России, предписывающее изучить вопрос использования компфондов СРО.

Я думаю, что сейчас этот вопрос рассмотрят экспертные комитеты вместе с СРО и строительным сообществом, и будут выработаны какие-то механизмы использования компфондов.



В частности, один из механизмов — это приобретение облигаций того же «ДОМ.РФ». Я знаю, что здесь мнения разделились, но это будет решаться на площадках экспертных советов, потому что сейчас есть посыл, над которым надо работать.

*— В общем, никому не дает покоя кусок денег, который тихо себе лежит в банках...*

— Слушайте, а почему он лежит? Он, кстати, лежит и портится. Мы с вами знаем, что СРО собрали со строителей, изыскателей и проектировщиков почти 200 млрд рублей компенсационных фондов, а потом в ходе реформы выяснилось, что осталось не более 120 млрд, а остальные исчезли в неизвестном направлении. Уж пусть лучше идут на достройку жилья!

*— То есть мало того, что деньги строителей потеряны, теперь еще и оставшиеся хотя бы забрать? И, кстати, что делать с СРО, которые полностью или частично потеряли свой компфонд в закрытых банках? Они же несли деньги в банк с гослицензией, они честно поверили государству и Банку России. Потом банки закрываются, а следом Ростехнадзор лишает СРО статуса из-за нехватки компенсационного фонда. Но почему СРО должны страдать из-за плохой работы банка? Или все-таки должны?*

— Это очень важный и острый вопрос. Здесь есть несколько диаметрально противоположных позиций и подходов, и к принципиальному решению можно подойти либо жестко, либо аккуратно и осторожно. Если говорить о моей личной позиции как эксперта, я считаю, что СРО — это организации, которые являются лишь операторами финансовых средств, собранных со своих членов. Руководство СРО принимает решение о размещении денежных средств в том или ином банке, и должно уметь правильно



**ПОЧЕМУ ДИРЕКТОРА СРО ИДУТ В ДРУГИЕ БАНКИ, РАЗМЕЩАЮТ ОГРОМНЫЕ — И НЕ СВОИ! — СРЕДСТВА, ПОНИМАЯ, ЧТО ЭТО РИСКОВАННО?**

оценивать все риски. Все прекрасно знают, что Центральный банк на протяжении семи лет чистит банковскую систему от банков, которые ведут рискованную финансовую политику. Значит, нужно делать выводы, тем более что компаниям, потерявшим деньги в закрытых банках, их потери никто не возмещает. Но это риски юридических лиц при выборе банка, а СРО — такие же юридические лица.

Более того, компфонды, которые размещает СРО, — это не ее деньги, это деньги строительных компаний, их касса взаимопомощи. И когда руководители СРО принимают решения о размещении этих денег, они прекрасно понимают, какие банки рискованные, какие нет. Поэтому вся ответственность за потерю компфондов лежит на руководстве СРО. У нас есть системообразующие банки с госучастием, с которыми точно ничего не случится, почему компфонд размещен не в них? Почему директора СРО идут в другие банки, размещают огромные — и не свои! — средства, понимая, что это рискованно? Да потому что они в этом напрямую заинтересованы, и не нужно тут лукавить! Все знают, что банки не из первого десятка нуждаются в привлечении средств на депозитные счета и за это готовы представлять бонусы. И если руководители СРО на это пошли, а потом у банков отозвали лицензии, это они должны думать, как и откуда компенсировать пропавшие деньги.

И почему СРО, кстати, не обращаются в следственные органы, в Центральный банк и не просят расследовать, куда делись их деньги? Нет, тишина — пропали и ладно! И только просят: помогите, проведите амнистию для СРО, утративших компфонды. А с какой стати? А вы строителей спросили, которые эти деньги вам перечисляли, — они согласны на такую

амнистию? На то, чтобы их деньги просто исчезли? То есть СРО опять грабят бедняг-строителей и хотят решить все проблемы за их счет. У нас и так скоро добросовестных застройщиков и подрядчиков не останется, их надо на руках носить, а мы опять пытаемся за их счет решить свои проблемы.

**— Как вы оцениваете роль СРО в деятельности строительной отрасли? Она вас удовлетворяет?**

— На сегодняшний день не удовлетворяет, потому что она должна быть значимо выше. Давайте проведем опрос строительных компаний, знают ли они, в какой СРО состоят? Название, может быть, они и знают, но 99% компаний вам даже не скажут, кто

руководители этой СРО, потому что они просто отчисляют деньги и ни о чем не задумываются. Но ведь мы создавали СРО как объединение профессионалов, некий клуб строителей, где если кто-то не справился, другие ему помогут. А по факту мы этого не видим — нет объединения строителей в рамках СРО.

Когда у нас проходят «круглые столы», на них активно выступают все — архитекторы, Госархстройнадзор, экспертиза, застройщики, а вот СРО мы, как правило, не слышим. Наверно, все хорошо у них. И только когда очередные деньги где-то пропали, начинается шум. Поэтому я недоволен сегодняшней ролью саморегулируемых организаций — их почти никто не знает. Главу Минстроя России строители знают,



**Руководители СРО, кроме составления всяких отчетов и бумажек, должны вести пропаганду своей деятельности, причем умно и по делу.**

регионального министра строительства знают, потому что постоянно взаимодействуют с ними. А СРО не знают, и поэтому их роль нужно усиливать.

— **А кто это должен делать?**

— Сами СРО. Руководители СРО, кроме составления всяких отчетов и бумажек, должны вести пропаганду своей деятельности, причем умно и по делу. И конференции проводить не просто так, для отчета, куда компании отправляют абы кого, а такие, которые полезны для строителей и руководителей компаний. Сейчас в строительстве работают 220 СРО, но они разрозненны, более того, они конкурируют между собой! Но это неправильно, должно быть единое сообщество с едиными планами и задачами. Мы же все одно дело делаем.



— **Но для этого есть Национальное объединение строителей, которое объединяет все СРО. Получается, что и голос НОСТРОя не очень-то слышен?**

— А я скажу еще раз: давайте проведем опрос среди строительных компаний и спросим: кто президент НОСТРОя? Не думаю, что мы получим много правильных ответов, потому что рядовые строительные компании этого не знают. Я считаю, что НОСТРОЙ и СРО недорабатывают с точки зрения предоставления информации о своей деятельности. Где инфоповоды? Где призывы и действия к тому, чтобы объединиться и вместе решать проблемы? К сожалению, мы начинаем слышать СРО только тогда, когда Госдума направляет парламентский запрос относительно их денег. Но это неправильно! Это серьезные организации, которые призваны объединить строительное сообщество, и все должны идти туда за помощью, за советом, за разъяснением. Это должен быть орган, который не просто консультирует, — он должен оповещать своих членов о новациях, вести с ними диалог, знать их мнение по новым законам, документам и инициативам. Это должна быть большая открытая площадка для реального обсуждения проблем стройкомплекса. СРО и НОСТРОЙ — это не организации по сбору денег со строителей, это объединения профессионалов, которые призваны ставить и решать задачи по развитию строительного комплекса Российской Федерации. И это нужно понять.

Я бы хотел, чтобы СРО и НОСТРОЙ вместе с нами, вместе со строительным сообществом, с Минстроем России все-таки поставили вопрос о систематизации развития строительной отрасли, начиная с генпланов и заканчивая мерами государственной поддержки компаний, которые строят сегодня в регионах.

Мы регионы, к сожалению, теряем, наша страна строится очень неравномерно: растут крупные города, а вся остальная Россия не развивается. Есть города и поселки, где за последние 30 лет не появилось ни одного нового дома. Это чудовищная ситуация. У нас есть отдельные категории граждан, например, дети-сироты, которых государство обязано обеспечивать жильем. Но в небольших городах им просто нечего предоставить, потому что там жилье не строится!

— **Да и строить там некому...**

— Конечно, потому что это невыгодно, и ни один инвестор или девелопер никогда не пойдет туда, где он получит убыток. Это должен быть либо прямой госзаказ, либо меры государственной поддержки. Мы должны развивать всю страну, а не только крупные города. Новые микрорайоны должны быть обязательно обеспечены социальной инфраструктурой, при этом нельзя все эти затраты вешать на застройщиков, особенно в регионах. Нужно искать правильные решения. Я знаю, что Минстрой России занимается этим, но пока что ни одной конкретной программы в этом направлении не видел.

В этой ситуации очень важна активная позиция саморегулируемых организаций, потому что они представляют интересы строителей, в том числе и в органах власти. А с другой стороны, они должны формировать объективную картину того, что происходит в регионах, и транслировать ее дальше. Но если СРО не хотят делать этого сами, значит, будем вводить обязанность на уровне закона. Вот тогда СРО будет на своем месте. ☹



**Лариса ПОРШНЕВА**

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

# Стратегия стройотрасли-2030: тренды уловили, «начинку» надо уточнить

*Стратегические документы не терпят торопливости и отсутствия профессионалов*

6-7 ноября в Торгово-промышленной палате России собрались эксперты строительного сообщества, заинтересованные в том, чтобы Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года, которую Минстрой России в октябре представил в Правительство на утверждение, была реально действующим документом, а не набором «укрупненных» направлений и показателей.



Конференцию организовало Национальное объединение строителей при участии Нацобъединения изыскателей и проектировщиков, Российского Союза строителей и других отраслевых объединений. Можно было бы ожидать детальный разбор получившегося документа, однако острого обсуждения на пленарном заседании явно не получилось. Не выступил на конференции и президент СРО «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» Анвар Шамузафаров, который буквально за неделю до этого в Екатеринбурге крайне резко высказался о качестве документа и заложенной в него устаревшей статистике (читайте статью



по [ссылке](#). Осталось ощущение, что строители смирились с тем, что внести принципиальные поправки в документ не получится, и лучшее, что можно сделать, — не тратить на него особо много времени и усилий. Хотя, нужно сказать, что замминистра строительства Дмитрий Волков признал необходимость дальнейшей доработки Стратегии, в том числе в части статистики и целевых показателей.

Однако ряд ценных замечаний и предложений все-таки прозвучал — на них и остановимся. О том, что Стратегия нуждается в уточнении, сказал, открывая конференцию, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, первый президент НОСТРОя Ефим Басин. При этом он очень точно описал нынешнее экономическое положение отрасли, от которого должны бы были отталкиваться разработчики Стратегии. Инвестиции, которые падали последние пять лет, только

**ИННОВАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ НЕ МОГУТ ПРОБИТЬСЯ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК, «БЛАГОДАРЯ» ЗАКОНУ О ГОСЗАКУПКАХ 44-ФЗ, ГДЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ТОРЖЕСТВУЕТ ПРИНЦИП МИНИМАЛЬНОЙ ЦЕНЫ КОНТРАКТА.**

благодаря 12 национальным проектам, может быть, начнут расти. Но даже уже сейчас выделенные средства не осваиваются — особенно в части дорожного строительства, потому что осваивать их там некому. Производительность труда в строительстве в 2–4 раза ниже, чем в европейских странах, про информационные технологии, которыми пользуются всего 5% строительных компаний, смешно даже говорить. Инновационные материалы и технологии не могут пробиться на строительный рынок, «благодаря» закону о госзакупках 44-ФЗ, где по-прежнему торжествует принцип минимальной цены контракта. Система подготовки строительных кадров разрушена полностью, особенно рабочих специальностей. Болонская система начала выдавать бакалавров, которые строительным компаниям не нужны — эти недоинженеры просто не обладают достаточной квалификацией. Кто будет реализовывать национальные проекты?

И в довершение к этой картине жилищный рынок оглушили законом о проектом финансировании. За искренней заботой о дольщиках забыли о том, что застройщики тоже могут банкротиться и уходить с рынка, что сейчас и происходит. Малые предприятия отрасли разоряются сотнями. Более того, в 36 регионах не открыто ни одного счета эскроу, а значит, через два года начнутся провалы в сдаче жилья и еще более массовое банкротство строительных компаний. Не говоря уж о том, что доходы населения падают шестой год подряд, и кто купит все эти прекрасные квадратные метры, тоже большой вопрос. О переходе на ресурсный метод ценообразования на этом фоне никто уже не вспоминает, процессы идут параллельно с попытками строительных компаний выжить. Законодательство меняется постоянно, а Градостроительный кодекс распух от поправок и

совершенно нечитаем. И вот на этом фоне шла работа над Стратегией, которая затем должна воплотиться в конкретные документы, дающие отрасли надежду на выход из кризиса. Но оправдались ли эти надежды?

## ПРОЦЕСС РАБОТЫ ОКАЗАЛСЯ ВАЖНЕЕ, ЧЕМ РЕЗУЛЬТАТ

Минстрой России в лице замминистра **Дмитрия Волкова** уверен, что в целом Стратегия как документ получилась весьма насыщенной. При этом, по его словам, главное — даже не сам документ, а процесс работы над ним, поскольку за эти месяцы разработчики высказали массу интересных идей и предложений, которые уже сейчас начинают реализовываться. Так, непробиваемый по своей сути Минфин России сам инициирует поправки в 44-ФЗ, касающиеся госзакупок в строительстве. Развитие жилищного рынка и внедрение проектного финансирования выявило очень много узких мест, над которыми сейчас активно идет

работа. В целом строительная отрасль сейчас получает большое количество союзников — и благодаря разработке Стратегии, и в ходе реализации национальных проектов.

В ходе разработки Стратегии возник очень важный тезис, который потом и лег в ее основу: главное — это люди и их компетенции. Именно через повышение квалификации, развитие компетенций и конкурентоспособности строительная отрасль способна выйти на новые рубежи.

Конечно, над Стратегией нужно еще работать, потому что не все принципы удалось в ней отразить. Так, не прописан до конца принцип перехода от конкуренции по цене к конкуренции по квалификации — эта мысль оказалась весьма спорной для представителей властных структур. Не слишком четко поставлены ориентиры в развитии технического регулирования, внутренние противоречия по-прежнему остались, нет ответа, по какой системе мы работаем — советской или европейской. Минстрой

**В ХОДЕ РАЗРАБОТКИ СТРАТЕГИИ ВОЗНИК ОЧЕНЬ ВАЖНЫЙ ТЕЗИС, КОТОРЫЙ ПОТОМ И ЛЕГ В ЕЕ ОСНОВУ: ГЛАВНОЕ — ЭТО ЛЮДИ И ИХ КОМПЕТЕНЦИИ.**



видит выход в создании единого регулятора по формированию нормативной базы строительства, независимо от того, какое ведомство эти нормативы создает.

В целом же полгода работы над Стратегией были очень полезны, и диалог профессионального сообщества и власти должен продолжаться вне зависимости от судьбы этого документа. Тем более что впереди еще очень много работы, начиная с Градостроительного кодекса, который, судя по всему, легче написать заново, чем попытаться привести в порядок действующий. Завершая выступление, Дмитрий Волков выразил благодарность национальным объединениям строительной отрасли за предоставленную площадку для диалога и активное участие в разработке Стратегии.

Государственную точку зрения на Стратегию-2030 поддержал и президент Национального объединения строителей **Антон Глушков**. По его мнению, сейчас нужно обсуждать уже не содержание Стратегии, а пути ее дальнейшей реализации. Все выявленные неточности и противоречия будут устраняться в процессе согласования документа, но уже сейчас нужно браться за разработку «дорожных карт» и нормативных актов по каждому из основных



разделов Стратегии, чтобы в итоге получились документы, необходимые и понятные российским строителям.

Вся Стратегия, по словам А. Глушкова, стоит на трех «К» — конкуренция, компетенции, комфорт. Однако во главу угла практически все эксперты ставили повышение квалификации кадров на всем жизненном цикле объекта. При этом высокой квалификацией должны обладать не только сотрудники подрядных компаний, но и застройщики, государственные заказчики и представители органов строительного надзора.

В чем же состоит роль СРО и Национального объединения строителей при реализации Стратегии-2030? По мнению президента НОСТРОя, саморегуляторы должны сосредоточиться именно на формировании системы повышения квалификации. Первым шагом на этом пути может стать введение обязательной независимой оценки квалификации (НОК) работников строительной отрасли — сейчас она добровольная, и ни работодатели, ни работники не торопятся ею воспользоваться. Очевидно, что оценка квалификации должна быть привязана к специализации сотрудника и видам работ компании — это было утеряно в ходе реформы 2017 года.

Кроме того, опыт формирования Национального реестра специалистов (НРС) и работы с ним показал, что и здесь необходимо менять сложившиеся подходы. Требование закона о том, что в организации должно быть не менее двух инженеров, включенных в НРС, не отражает реальные компетенции компании (по факту это может быть один специалист по инженерным сетям и один по охране труда — и как можно в этом случае оценить компетентность компании при строительстве жилья или медицинского центра?). НОСТРОЙ предлагает распространить требования НРС на специалистов



более низкого уровня — мастеров и прорабов, увязав это со специализацией компании, в которой они работают. Понятно, что в самом тексте Стратегии эти конкретные предложения не содержатся, но в одну из «дорожных карт» должны обязательно войти.

В целом же, по словам Дмитрия Волкова, Стратегия — это набор трендов, которые нужно правильно уловить, а затем развивать. Разработчики и Минстрой России уверены, что большинство тенденций рынка и экономики нашли отражение в документе, остается посмотреть, как это будет реализовано в «подзаконных» актах.

## СТРАТЕГИЯ — ДЛЯ ОТРАСЛИ, А НЕ ДЛЯ «ГАЛОЧКИ»

И все же, при общем внешнем удовлетворении от Стратегии, несколько принципиальных моментов, которые необходимо разработать, в ходе обсуждения прозвучали.

**Опыт формирования Национального реестра специалистов (НРС) и работы с ним показал, что и здесь необходимо менять сложившиеся подходы.**

Президент Российского Союза строителей **Владимир Яковлев** обратил внимание, что в который уже раз минимальное внимание уделяется развитию индивидуального жилищного и малоэтажного строительства. И это при том, что большинство российских семей предпочли бы жить в своем доме, а не в квартире, а земли в России для этого более чем достаточно, нужно только обеспечить ее инженерными сетями.

Более того, средняя стоимость индивидуального жилья по стране сейчас составляет 23 тыс. руб./кв. м, тогда как многоэтажное жилье стоит в два раза дороже (45 тыс. руб./кв. м). То есть с точки зрения доступности, и особенно для жителей в регионах, индивидуальное жилье куда как предпочтительней бетонных многоэтажек. Территории наших населенных пунктов надо расширять, благоустраивать, а не забывать окраины «бетонными джунглями» плохо продающихся многоэтажных домов.

Пока же разработчики Стратегии упорно цепляются за цифры нацпроекта, где прописано, что многоквартирных жилых домов должно

быть в два раза больше, чем индивидуальных. Вот и представитель ДОМ.РФ в который уже раз назвал как ориентиры эти давно уже никому не нужные цифры. И это при том, что уже сейчас около 30% квартир в многоэтажках стоят пустыми и продаются пять и более лет!

Совсем не нашло отражение в Стратегии страхование строительных рисков, которое в последние два года просто уничтожили, запретив относить эти расходы на себестоимость. Слабо прописаны вопросы технического регулирования, они растащены по разным разделам, которые не складываются в единую картину, а иногда просто не стыкуются — об этом говорила председатель технического комитета ТК 400 **Лариса Барينو**. Более того, Стратегия идет поперек европейского опыта в области техрегулирования — там отказываются от монополии в этой области, а в Стратегии прописана монополизация всех разработок нормативной базы в Минстрое России и при этом не учитывается опыт национальных объединений СРО в части создания стандартов на



**СТРАТЕГИЯ ИДЕТ ПОПЕРЕК ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА В ОБЛАСТИ ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЯ — ТАМ ОТКАЗЫВАЮТСЯ ОТ МОНОПОЛИИ В ЭТОЙ ОБЛАСТИ, А В СТРАТЕГИИ ПРОПИСАНА МОНОПОЛИЗАЦИЯ ВСЕХ РАЗРАБОТОК НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ В МИНСТРОЕ РОССИИ.**

виды работ. Нет в Стратегии и развития параметрического метода, на который перешли ведущие страны Европы и мира, не определена структура и иерархия документов, да и в целом нет четкого обоснования выбора системы технического регулирования.

По мнению ряда выступающих, Стратегия нуждается в существенном профессиональном редактировании. Наилучший выход — создать рабочую группу из 7-10 ведущих экспертов и отдать им документ на проработку и редактирование, тем более что, судя по внутренней информации, проект Стратегии вернется в Минстрой на доработку и устранение замечаний. Документ должен быть для отрасли, а не для галочки, иначе он присоединится к тем планам, стратегиям и дорожным картам, которые сложены в темном углу самого пыльного шкафа. ☹



**Лариса ПОРШНЕВА**



ГОРЯЧАЯ ТЕМА

# Стратегия строительной отрасли – 2030: в чьих интересах этот «банкет»?

*Стратегия-2030 основана на устаревшей статистике и оторвана от реальности*



Проект Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, разработанный под эгидой Минстроя России, на средства и при организационной помощи Национального объединения строителей, с участием представителей профессионального сообщества и экспертов, 1 октября был внесен в Правительство России на утверждение. Однако судьба документа может оказаться не такой радужной, как надеялись разработчики и отрасль.

На самом деле, попыток создания стратегий развития строительной отрасли за последние годы предпринималось немало, однако все документы пропадали либо на этапе разработки, либо при согласовании с Правительством России. При этом, как недавно напомнила Минстрой России Счетная палата, все еще действует Стратегия развития

строительного комплекса 2008–2020, и показатели, заложенные в нее, никто не отменял (напомним, что согласно этой Стратегии, сейчас в России должно строиться 170 млн кв. м жилья в год, а не нынешние 73 млн). Это к вопросу о правильности прогнозов и квалификации экспертов, написавших ту давнюю Стратегию.

Конечно, разработчики Стратегии-2030 не хотели и всячески стремились избежать судьбы своих предшественников. Работа над документом шла с привлечением профессионального сообщества, на стратегических сессиях, в проектных командах и комиссиях. НОСТРОЙ из своего бюджета выделил на разработку документа 46 млн рублей, еще 8 млн рублей потратил НОПРИЗ — можно смело утверждать, что еще ни один документ для строительной отрасли не стоил так дорого. Соответственно, на выходе ожидался не просто набор укрупненных показателей и приоритетных направлений, а четкие координаты светлого будущего.

Однако обсуждение Стратегии показывает, что светлого будущего придется подождать. В рамках Международного форума высотного и уникального строительства 100+ в Екатеринбурге Национальное объединение строителей провело круглый стол, посвященный Стратегии-2030 и путям ее реализации. Исполнительный директор НОСТРОЯ **Виктор Прядеин** напомнил «этапы большого пути» по разработке документа, а также три основных принципа, заложенных в Стратегию: строительная отрасль должна стать конкурентоспособной, иметь хорошую прибыль для инвестиций в собственное развитие, а также существенно повысить компетентность строительных кадров и производительность труда. По каждому из направлений будут разработаны соответствующие «дорожные карты», подкрепленные необходимыми нормативными документами.

И все было бы хорошо и благобно, если бы со своим мнением по поводу Стратегии-2030 не выступил бывший руководитель Госстроя России, член Совета НОПРИЗ **Анвар Шамузафаров**.

**НОСТРОЙ** ИЗ СВОЕГО БЮДЖЕТА ВЫДЕЛИЛ НА РАЗРАБОТКУ ДОКУМЕНТА 46 МЛН РУБЛЕЙ, ЕЩЕ 8 МЛН РУБЛЕЙ ПОТРАТИЛ НОПРИЗ — МОЖНО СМЕЛО УТВЕРЖДАТЬ, ЧТО ЕЩЕ НИ ОДИН ДОКУМЕНТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ НЕ СТОИЛ ТАК ДОРОГО.



И цифры, которые он привел, заставляют задуматься, насколько же ценен столь широко разрекламированный документ?

Поскольку выступление А. Шамузафарова носит принципиальный характер, имеет смысл привести его практически полностью.

**Анвар Шамузафаров:**

— Мы официально, от саморегулируемой организации, которую я возглавляю, написали замечания к Стратегии развития строительной отрасли, передали их в НОСТРОЙ и в Минстрой, но они не в полной мере их учли. Тогда я был вынужден написать письмо Виталию Мутко, это письмо было рассмотрено Аппаратом вице-премьера и в записке, которую потом представили Мутко, появилась запись, что есть замечания от сообщества, в частности, от Шамузафарова. И наряду с другими замечаниями, которые сейчас поступили от разных министерств и ведомств и от подразделений Аппарата Правительства, документ, скорее всего, будет возвращен на доработку.

## СТАТИСТИКА — ИЗ 1990 ГОДА

На некоторых замечаниях я хотел бы заострить внимание, чтобы не было ощущение, что все так гладко, красиво и хорошо, что осталось закрыть глаза и ждать, когда утвердят документ. Сначала цифры: у нас ВВП страны в прошлом году составил 104 трлн рублей, а строительная отрасль занимала 8,4 трлн рублей. То есть 8% от ВВП составляет только само строительство. Производство строительных материалов занимает еще 1,5 трлн рублей. А в Стратегии, почему-то пользуясь данными многолетней давности, записали, что строительство составляет в ВВП всего 6%. И поэтому дается целевой показатель, что эту величину нужно увеличить до 9% к 2030 году. Но если взять вместе стройку и стройматериалы, мы уже сейчас приближаемся к 10%! Видимо, когда такие показатели закладываются в документ, нужно внимательней считать арифметику и иметь знания хотя бы на уровне третьеклассника.

Кроме того, есть еще неправильные цифры, дезориентирующие и власть, и все профессиональное сообщество. В разделе, связанном с госзакупками, написано, что государственные инвестиции в строительство составляют 70% от всех инвестиций. Это полная чушь и бред! Каким образом эти данные попали в Стратегию, совершенно непонятно! На самом деле государственные инвестиции в строительстве в целом составляют всего 16%, а 70% было в 1990 году! А если взять инвестиции в жилищное строительство, то государственные и муниципальные инвестиции здесь составляют всего 5,5%, а 94,5% — это частные инвестиции. Но исходя из того, что у нас якобы доля государства составляет в строительстве составляет 70%, министерство делает вывод, что надо усилить государственное регулирование отрасли. На

самом деле, инвестиции совершенно противоположны, и должно быть не государственное, а рыночное регулирование. Государство передергивает цифры для того, чтобы доказать, что его роль нужно увеличивать. Поэтому надо просто проснуться, поднять статистику 2018 года и взять для Стратегии актуальные правильные цифры.

## ТИПИЗАЦИЯ УБИВАЕТ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Далее мы переходим к вопросам типизации, которые также отражены в Стратегии. Если мы берем цифру 70% госинвестиций, то, конечно, типовое проектирование должно быть всеобщим и всеядным. А если мы говорим, что рынок определяет частный инвестор и частный покупатель, то получается, что требования к типизации жилья не могут быть такими, какие они были во время государственных инвестиций.



**ИНВЕСТИЦИИ ТАКОВЫ,  
ЧТО ТИПИЗАЦИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ БЕССМЫСЛЕННА,  
ОНА ПРОСТО ВРЕДИТ ЕГО РАЗВИТИЮ!**



В старых документах есть два показателя, которые контролируют типизацию жилья: это социальная норма площади жилья, по которой сегодня предоставляются эти 5,5% жилья, — она должна устанавливаться только для этой категории граждан. Остальные же сколько захотели, столько и купили. И второй показатель для этих же 5,5% — стоимость квадратного метра жилья, которую Минстрой утверждает ежеквартально. Эту практику нужно сохранить именно для этого сегмента строительства, а не говорить, что мы собираемся вернуть всеобщую типизацию. Кто-то даже руководству страны вписывает такие слова, и они начинают говорить о типизации, совершенно не соотнося это с инвестициями. Инвестиции таковы, что типизация в жилищном строительстве бессмысленна, она просто вредит его развитию!

**МЫ ЖЕ ПИШЕМ СТРАТЕГИЮ НЕ ДЛЯ ДЕСЯТИ КРУПНЫХ ГОРОДОВ, МЫ ПИШЕМ ЕЕ ДЛЯ ВСЕЙ СТРАНЫ, И, СООТВЕТСТВЕННО, ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЦИФРЫ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ПОТРЕБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ.**



Совершенно другая ситуация с объектами социальной сферы, где детские сады и школы на 95% финансируются за счет государственных средств. И даже если их будет строить частный инвестор, то он потом передаст это муниципалитету или региону. И вот тут и должны возникнуть вопросы типизации, потому что они связаны в чистом виде с инвестициями. Если госинвестиции — то должен быть очень жесткий контроль по всем параметрам. В Стратегии это все размазано, в ней одинаковый подход что к жилищному строительству, которое идет за счет средств населения, что к социальным объектам.

### **МНОГОЭТАЖКИ — ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, А НЕ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ**

Следующий момент: 66% населения страны, по свежему опросу ВЦИОМ, хотят жить в индивидуальных жилых домах. В Стратегии говорится о том, что 67% строящегося жилья должно быть многоэтажным и многоквартирным, а всего 33% — индивидуальное жилищное строительство. То есть цифры прямо противоположные запросам населения. При таком подходе у нас опять будут возникать обманутые дольщики. Если построить многоэтажное жилье, в котором население не хочет и не будет покупать квартиры, сложится ситуация, как в Екатеринбурге, что в центре города стоят хорошие многоэтажные дома, в которых куплено всего 25–40% квартир, и есть очень большие проблемы с реализацией остального жилья. То есть к населению надо прислушиваться гораздо более внимательно. Конечно, есть крупные города, где будет развиваться многоэтажное жилищное строительство, но у нас тысяча с лишним малых и средних городов. Мы же пишем Стратегию не для десяти крупных городов, мы пишем

ее для всей страны, и, соответственно, должны быть цифры, учитывающие потребность населения. То есть пропорции строительства жилья в Стратегии должны быть изменены.

Нам говорят, что национальный проект «Жилье и городская среда» утвержден. Но если его контрольные показатели не выполняются, значит, что-то в нацпроекте неправильно определено. И если мы сейчас занимаемся Стратегией, надо найти в себе смелость откорректировать те документы, которые не очень корректно учитывают потребности населения. Конечно, чиновникам, у которых есть контрольные сроки и начальство, не хочется вносить изменения в существующие документы. Но мы как сообщество хотим, чтобы этот документ был для жизни, а не для галочки, поэтому мы будем настаивать на том, чтобы правда жизни была в большой степени отражена в тех документах, которые сейчас готовятся. С приходом на пост президента Антона Николаевича Глушкова НОСТРОЙ выделил колоссальные деньги на разработку этой Стратегии. Министерство, конечно, благодарит за это НОСТРОЙ, и мы как сообщество, тоже благодарим. Но мы с вами, мне кажется, имеем право требовать, чтобы этот документ был максимально полезный и максимально отражал жизнь. И чтобы не получилось так, как с нацпроектом: его приняли в прошлом году, но ни один показатель, который там предусмотрели, не отражает реальную статистику. Нужно бороться не за то, чтобы вовремя выпустить документ, а за качество этого документа. ☹



Елена ШИНКОРЕНКО

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

# На Форуме 100+ Russia формировали образ Города будущего

*Разговор о Городе будущего должны начинать ученые и молодежь, а не чиновники*

29 октября — 1 ноября в Екатеринбурге в очередной раз прошел Международный форум высотного и уникального строительства 100+ Russia. На этот раз сквозной темой Форума стало формирование образа Города будущего, а также поиск решений, которые помогут такой город построить в реальности, а не в фантазиях.

В этом году Форум 100+ в очередной раз побил собственный рекорд посещаемости: на мероприятия Форума и выставки зарегистрировались 10754 человека из 221 года, в том числе из 33 стран мира и 55 российских регионов.

За три дня Форума было проведено 80 секций, два пленарных заседания, состоялись десятки пресс-подходов и экскурсий на объекты Екатеринбурга, с докладами выступили почти 340 спикеров, 40 их них — иностранные, в том числе ведущие архитекторы мира. В Форуме приняли участие министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев, сенатор Аркадий Чернецкий, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, пять региональных министров

строительства и пять мэров крупных городов. Работу форума освещали 127 СМИ.

Практически на всех секциях был аншлаг, а на некоторых участники стояли и сидели в проходах. Самыми популярными оказались секции, посвященные BIM-технологиям, Мастер-планам городов будущего, общественным пространствам и современным строительным технологиям.

Третий день Форума, совмещенный с Всемирным Днем городов, проводимым ООН-ХАБИТАТ, был посвящен одной теме: как будут развиваться города будущего и кто в них будет жить? В целом Форум прошел на очень высоком уровне и стал, как всегда, площадкой для практического обсуждения стоящих перед градостроительной отраслью проблем — от пожарной безопасности до подготовки кадров и техрегулирования.

## ВІМ — ЭТО СОЮЗ СИЛЬНЫХ

Традиционно круглые столы и сессии, посвященные информационным технологиям в строительстве, прошли в первый день Форума. И если в прошлые годы на них спикеры еще

старались убедить аудиторию, что такие технологии необходимы для развития бизнеса, то сейчас за основу процесса принимается тот факт, что проектирование плавно и массово переходит на BIM, поскольку иначе компания просто становится неконкурентной. Теперь главное внимание — как передать BIM-модель дальше строителям и эксплуатантам, чтобы не растерялась информация, а модель осталась живой и обновляемой. Поэтому на круглых столах обсуждались вполне практические вопросы: определение единого куратора всех процессов в области BIM (им может стать российское отделение buildingSMART), формирование единой понятийной базы и стройного корпуса стандартов, обучение заказчиков основам информационного моделирования, массовая подготовка квалифицированных специалистов, для которых BIM — это удобный рабочий инструмент, а не экзотическая трехмерная картинка.

Конечно, речь не могла не пойти о вендорах, в том числе российских, и о перспективе



внедрения свободных форматов обмена данными (OPEN BIM). Отрадно, что российские разработчики софта все более уверенно чувствуют себя на этом рынке, постепенно составляя конкуренцию Autodesk в некоторых областях. Дело за малым — чтобы все эти форматы можно было совместить в одной модели. Нужно сказать, что по этому пути успешно продвигаются уже несколько компаний, написавших «шлюзовые программы» для совмещения различного ПО.

Как заявил один из участников круглого стола, OPEN BIM — это союз сильных, это командная работа, способная объединить вокруг одной модели проектировщиков, производителей стройматериалов, строителей и эксплуатирующие организации. Сейчас же этот процесс разрывается на каждом своем этапе. BIM — это не дорого, это выгодно, но при условии, что все элементы системы внедрены правильно, а в процессе создания модели применяются правильные эффективные и специализированные инструменты (например, BIM для строительства мостов или дорог).

В целом же обсуждение проблем информационного моделирования можно свести к одному: нужно менять само восприятие



проектной и строительной деятельности. В процессе BIM-моделирования передается не геометрия, а информация, и все участники процесса на всех этапах должны быть заинтересованы, чтобы эта информация была верной и объективной. При этом власти готовы идти следом за профсообществом, не навязывать им документы и стандарты сверху, а юридически оформлять в нормативные акты накопленный опыт. Тогда цифровизация отрасли пойдет «снизу», и в итоге появятся не только отдельные «умные проектировщики» или «умные столбы», а умные города со всей необходимой цифровой средой, обеспеченные различными категориями умных специалистов.

### КАК РАЗВИВАТЬ ЗАСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ?

Большинство российских городов нуждается в реконструкции, реновации и развитии застроенных территорий, поскольку сейчас практически все города имеют старинный центр с жильем и иными постройками различных степеней ветхости, а окраины застраиваются новыми домами без достаточной инфраструктуры. Каким образом нужно привести в порядок старую застройку — сносить, реконструировать, перестраивать, и куда девать при этом людей? Именно эти темы были положены в повестку дня выездного заседания Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, которое провел первый заместитель председателя Комитета Аркадий Чернецкий.

Преобразование застроенных территорий — это вечное поле для столкновения интересов граждан, застройщиков и властных структур. Однако медлить с принятием принципиальных решений практически по каждому городу уже



больше нельзя, вопросы комплексного развития территорий нужно решать быстро, чтобы не оставить будущим поколениям деградирующие города.

Однако проблем здесь больше, чем при любой другой застройке. Понятно, что проще всего строить в чистом поле на землях, специально отведенных под застройку, — лишь бы были подведены коммуникации и дороги. Более-менее понятно, как расселять аварийное жилье — закон работает, практика довольно успешна, юридических коллизий практически не возникает, постепенно расселяются самые непригодные для проживания дома. Но все дело в том, что застроенные центры городов стремительно ветшают, и здесь уже вопрос встает не о сносе одного дома, а о реновации целых кварталов и улиц. И тут инвесторы натываются на огромное количество юридических, законодательных и финансовых проблем.

**OPEN BIM — это союз сильных, это командная работа, способная объединить вокруг одной модели проектировщиков, производителей стройматериалов, строителей и эксплуатирующие организации.**

По словам министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева, госинвестиции в этот сектор не пойдут, а частным инвесторам уже на первом этапе нужны огромные средства для расселения граждан и организаций. При этом аппетиты расселяемых растут в геометрической пропорции в зависимости от местонахождения объекта, причем довольно часто это касается даже не жилья, а нежилых объектов и промзон. Поэтому только штучные проекты (не более 5% от заявленных) успешно реализуются, остальные проваливаются на первых же этапах. При таком подходе города будут продолжать ветшать и разваливаться.

Минстрой в одном из законопроектов предлагал ввести институт изъятия социальных объектов и инфраструктуры, который предполагал бы покупку этих объектов за

справедливую цену. Однако законопроект натолкнулся на сопротивление общественных организаций и лозунги о защите частной собственности. В итоге эта новелла из законопроекта была исключена. Однако без подобного механизма инвесторы на застроенные территории не придут никогда.

Подтвердил этот тезис и президент Нацобъединения строителей **Антон Глушков**, хотя, по его мнению, инвестиционную привлекательность для инвесторов и застройщиков имеют только застроенные территории, потому что здесь уже есть все инженерные сети и инфраструктура. Поэтому обязательно должен быть механизм выкупа объектов на территориях, входящих в планы комплексного развития, иначе застройщик не сможет сложить финансовую схему проекта. Более того, переход



жилищного строительства на проектное финансирование ставит застройщиков в очень жесткие сроки реализации проекта, а при комплексном развитии территорий этот срок просчитать невозможно. Опять же, строительство инфраструктуры на таких территориях должны взять на себя муниципалитеты, но у них на это денег, как правило, нет, а теперь их не стало и у застройщиков. Строительный бизнес перестает быть привлекательным, норма прибыли существенно снизилась, новые разрешения на строительство почти не выдаются, на рынок не выходят новые компании. Прежде, чем говорить о комплексном развитии территорий, нужно просчитать все эти риски инвесторов. И все это — на фоне падения доходов населения — основного инвестора жилищного строительства.

В общем, проблема реконструкции «действующих» городов очень далека не то что от решения — от начала внедрения. Опыт московской реновации для остальных регионов не

**ПЕРЕХОД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТАВИТ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ОЧЕНЬ ЖЕСТКИЕ СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА, А ПРИ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЭТОТ СРОК ПРОСЧИТАТЬ НЕВОЗМОЖНО.**



подходит в принципе — там просто нет таких денег. Так что пока от ветхих городов до их «умного» и современного преображения — как от Екатеринбурга до Луны.

## ГОРОД БУДУЩЕГО — ЭТО ГОРОД НАШИХ ДЕТЕЙ

Оба пленарных заседания — и Форума 100+, и ООН-ХАБИТАТ — по сути, должны были ответить на один вопрос: какой он, Город будущего, и что мы сегодня должны сделать для того, чтобы этот город стал реальностью? И готовы ли мы сегодня к созданию города будущего, а потом и к жизни в нем?

По итогам обоих обсуждений сложилось впечатление, что все мы тянем в этот светлый город свои нынешние проблемы. И большинство участников заседаний говорили, по сути, о том, что не позволяет пока этот город создать: законодательные ловушки, падающая экономика, устаревшая инфраструктура,

**ПЕРВЫМИ НА ВСЕХ ЭТИХ МЕРОПРИЯТИЯХ ДОЛЖНЫ БЫЛИ ВЫСТУПИТЬ ТЕ, КОМУ СЕЙЧАС 20 ЛЕТ, И РАССКАЗАТЬ О СВОЕМ ВИДЕНИИ ЭТОГО МИРА И ГОРОДА БУДУЩЕГО.**

архитектурные и строительные идеи XX, а не XXI века. И самое главное — в поисках идеи Города будущего не участвовали те, кому в этих городах жить: дети и молодежь.

Да простят меня участники Форума, но средний возраст всех выступающих на ключевых мероприятиях был далеко за 40+. И это, возможно, и оправданно — руководители и чиновники смотрели в будущее с высоты накопленного опыта. Но жизнь меняется столь стремительно, что наши знания и опыт иногда становятся совсем ненужными нашим детям, как умение работать на механической печатной машинке обладателю смартфона.

Наверно, первыми на всех этих мероприятиях должны были выступить те, кому сейчас 20 лет, и рассказать о своем видении этого мира и Города будущего. Мы развиваем цифровые технологии, а это значит, что по многим специальностям работать можно будет из любой точки мира, не выходя из дома. Сколько человек перестанут ездить на работу и, соответственно, сколько офисов опустеет? Нужно ли будет столько городского транспорта? И каким этот транспорт должен стать? Нужны ли молодым ребятам все эти миллионы квадратных метров жилья в собственность или они видят свое будущее в мобильности, в свободном перемещении не только из города в город, но из страны в страну? Хотят ли они закупаться в мегамаркетах или им нужны те самые «линии доставки», по которым к ним придут все необходимые товары?

Да и в целом, что скажет наука насчет новых технологий, способных в корне преобразить города, убрать из них тысячи километров труб, ТЭЦ, котельные, вечные проблемы ЖКХ, межремонтные периоды и отключение горячей воды? Может быть, Город будущего — это город, в котором «всегда есть горячая вода»?



Пока ведь и этот идеал у нас недостижим. Поэтому представляется, что разговор о Городе будущего должны вести ученые и молодежь, а нынешнее поколение чиновников, архитекторов и строителей — «мотать на ус» и думать, что можно и нужно на этом направлении сделать.

«Мы должны передать будущим поколениям приведенные в порядок, комфортные города» — рефреном звучала идея все три дня Форума. Но вот только нужны ли нашим детям эти мега-города с вечной проблемой пробок и скверной экологией? Может, не стоит перекладывать на плечи наших детей те проблемы, в которые мы загнали сами себя, высасывая все население в 10 крупных городов и обезлюдив остальную территорию страны? Как не стоит загонять будущие поколения в 30-этажные бетонные человеки, из которых ни при каких условиях невозможно спастись во время пожара?

Увы, голос будущих поколений с высокой трибуны этого Форума так и не прозвучал... ☹



Лариса ПОРШНЕВА



РАЗВИТИЕ  
РЕГИОНОВ

# Первый индекс качества городской среды выявил отсутствие качества как такового

*Только четверть российских городов и 8% регионов имеют качественную городскую среду*

1 ноября в ИА ТАСС прошла пресс-конференция, посвященная выходу первого индекса качества городской среды в России. Индекс и качество обсуждали вице-премьер Правительства России Виталий Мутко, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ Денис Филиппов, а также представители КБ «Стрелка».



Создание комфортной и безопасной среды для проживания в каждом российском городе — одна из ключевых задач нацпроекта «Жилье и городская среда». И вместе со стартом соответствующего федерального проекта в 2017 г. был сделан первый серьезный шаг в этом направлении. С тех пор по всей стране благоустроили почти 7 тыс. парков, набережных, площадей и скверов и около 40 тыс. дворов, в выборе которых приняли участие 22 млн человек.

Кроме того, Президентом России перед Правительством в соответствующем указе, подписанном в 2018 г., была поставлена задача — к 2024 г. кардинально улучшить комфортность городской среды, повысив индекс ее качества на 30% и сократить количество городов с неблагоприятной средой в 2 раза. На эти цели планируется потратить более 300 млрд руб. А для выполнения задачи Минстроем, ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» и была разработана методика

расчета индекса, работа над которой велась с 2016 г. — она неоднократно корректировалась и дорабатывалась.

## ПОСЧИТАЛИ, НО НЕ ВСЕ

Как пояснил Денис Филиппов, в ходе подготовки документа специалисты опирались на международный опыт мониторинга состояния городов, изучив свыше 150 систем оценок относительно актуальных проблем российских городов. В результате разработчики выделили более 200 общепризнанных в международной практике показателей, которые могут быть использованы и у нас. И в работе с такими данными есть к чему стремиться и следует перенимать опыт стран-членов ОЭСР, которые на регулярной основе выпускают статистический сборник с самой полной информацией о городах и странах.

Хотя не все мировые индикаторы были учтены в российской методике — к примеру, уровень преступности на открытых пространствах, т.е. то, насколько безопасно ходить по улицам в том или ином районе города. К сожалению, пока МВД не может собирать подобную информацию. Также не внесен индикатор качества воздуха,

СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ  
ИНДЕКСА КАЧЕСТВА  
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ПО  
СТРАНЕ СОСТАВИЛО  
163 БАЛЛА, А ДОЛЯ  
ГОРОДОВ С БЛАГОПРИ-  
ЯТНОЙ ГОРОДСКОЙ  
СРЕДОЙ — 23%.

потому что сегодня не в каждом городе этот показатель может быть измерен.

Впрочем, в ближайшей перспективе кардинально менять методику не станут, а данные за каждый город планируется обновлять до 1 мая ежегодно.

Представитель ДОМ.РФ особо подчеркнул, что индекс качества городской среды в масштабах всей страны проводится в мире впервые. А результаты проведенной работы опубликованы на сайте Минстроя России и на отдельном сайте Индекс-городов.рф.

В итоге создан документ, утвержденный распоряжением Правительства от 23.03.19 за № 510-р, в котором учтены ключевые современные принципы развития городов: приоритет пешеходной доступности, возможность различного досуга и минимизация временных затрат на дорогу до работы, разнообразие типов общественных пространств в городе и доступной инфраструктуры. При этом базовым значением станет доля городов с благоприятной городской средой, и от него будет рассчитываться рост, заданный нацпроектом «Жилье и городская среда».

## КАК НУЖНО СЧИТАТЬ ПРАВИЛЬНО?

О методике расчета и его результатах подробно рассказал **Владимир Якушев**. Так, индексы состояния городской среды рассчитаны в 1114 населенных пунктах. А для корректного составления шкал оценки индекса городской среды и сравнения все города расформированы по 10 размерно-климатическим группам. Полученные значения сравниваются только для городов, находящихся в одной группе. В результате в каждой группе появляется свой лидер, показывающий лучшие значения для схожих с ним городов, что позволяет избежать сравнения городов с разной численностью населения и климатическими особенностями.

Оценка города складывается из анализа шести самых востребованных типов городских пространств: жилья, уличной, общественно-деловой и социально-досуговой инфраструктуры, озелененных и водных пространств, а также общегородского пространства. Каждый из них оценивается еще по шести критериям — ключевым факторам, формирующим среду

обитания — безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, современность и актуальность среды, эффективность управления.

В результате получается матрица из 36 индикаторов, каждый из которых оценивался по десятибалльной шкале. Индекс позволяет комплексно оценить состояние городской среды, за исключением переработки мусора (ТБО), который запустят позже. И, таким образом, города могли набрать максимум 360 баллов, но, забегая вперед, уточним, что этот результат оказался недостижимым. Соответственно, в городах, набравших более 180 баллов — городская среда считается благоприятной. Впрочем, и эта цифра для большинства городов оказалась заоблачной.

Как отметил министр, по результатам произведенных расчетов среднее значение индекса качества городской среды по стране составило 163 балла, а доля городов с благоприятной городской средой — 23%. Иначе говоря, в список благоприятных попали всего 256 городов.

**ИНДЕКС ПОЗВОЛЯЕТ КОМПЛЕКСНО ОЦЕНИТЬ СОСТОЯНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ПЕРЕРАБОТКИ МУСОРА (ТБО), КОТОРЫЙ ЗАПУСКАЮТ ПОЗЖЕ.**



Казань



Екатеринбург

При этом, заявил глава Минстроя, главная задача по работе с регионами на ближайшую пятилетку — увеличить количество городов с благоприятной средой к 2024 г. как минимум до 676, а среднее значение самого индекса — поднять до 212 баллов и выше.

Владимир Якушев рассказал о проделанной Минстроем трудоемкой работе по сбору и анализу данных по базовым показателям. Так, информация по 19 из них взята из открытых источников — это сведения поисково-информационных картографических служб, данные географической информационной системы, космические снимки территорий, а также социальные сети. По еще 17 показателям информация собрана у региональных и федеральных органов власти и из статистики.

Были ситуации, когда данные приходилось перепроверять «вручную». Так, например, 246 городов указали, что у них нет граждан, проживающих в аварийном жилье. Однако на деле оказалось, что только в 25 из них представленные сведения соответствуют действительности. Некоторые города заявили о благоустройстве 400% дорог.

Раскрывать информацию, какие субъекты предоставили такие данные, министр не стал, но оговорился, что было принято решение в этот раз сурово не наказывать. А дальше будет строже.

При выявлении логических ошибок для расчета применялись средние значения баллов по группе. Но поскольку подсчет индекса будет производиться ежегодно, то работа с регионами будет скорректирована, чтобы к следующему расчету получить более верную статистику от регионов, не требующую внесения значительного количества исправлений.

### ИНДЕКС — НЕ СПОРТ, А СРЕДСТВО РАЗВИТИЯ

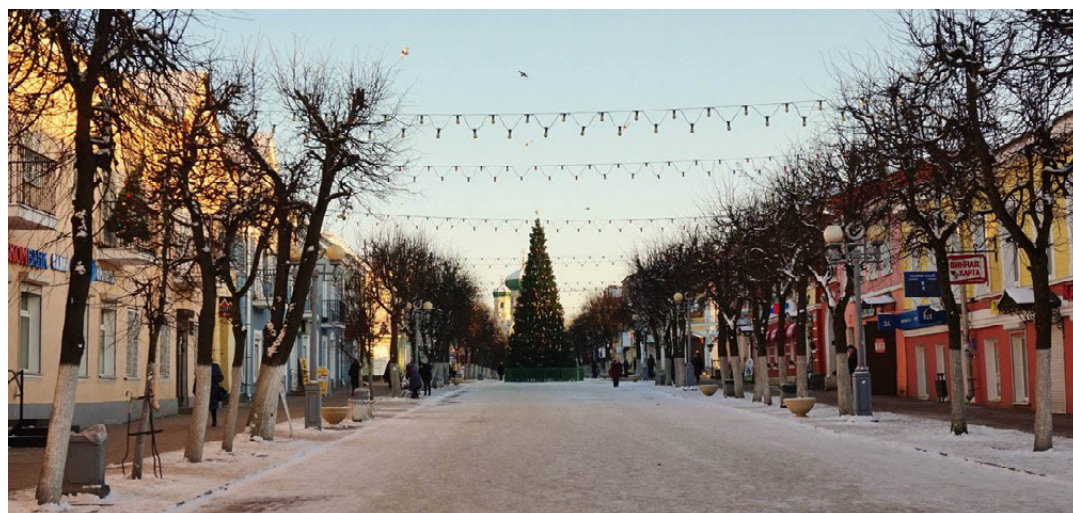
Виталий Мутко в свою очередь заметил, что индекс — это не рейтинг для соревновательности губернаторов друг с другом, он представляет собой инструмент мониторинга состояния города. А оценка индекса — это руководство к действию, увидев которую главы городов постараются развивать именно ту сферу жизни, где населенный пункт проигрывает.

Как заметил вице-премьер, последние 7–8 лет большое внимание уделяется развитию российских городов — к примеру, через такие проекты, как 1000-летие Казани, Олимпийские игры, Чемпионат мира по футболу, Универсиада в Красноярске и другие спортивные и политические события. Через них государство инвестировало в развитие городов огромные деньги и человеческий капитал.

В результате появился термин «устойчивое развитие», а у людей — потребность к преобразованиям. Благодаря этому теперь есть новые Казань и Сочи, толчок к развитию получили 11 городов, где проходили футбольные матчи, и еще 10, где размещались базы команд. После мундиала осталась прекрасная инфраструктура — построены и благоустроены аэропорты, дороги, центры городов, пешеходные зоны, гостиницы, объекты энергетики и прочее.

В итоге комфортная среда городов стала одной из национальных целей, которые поставил глава государства. Но для начала работы нужна была база — необходимо было понять, что такое комфортная городская среда, как и

Индекс — это не рейтинг для соревновательности губернаторов друг с другом, он представляет собой инструмент мониторинга состояния города.



Гатчина



Калининград



по каким критериям ее оценивать. Так и появилась точка отсчета, от которой теперь можно будет оценивать динамику улучшений.

Виталий Мутко не сомневается, что к 2024 г. удастся справиться с поставленной целью, т.к. в проект вкладываются огромные средства — в среднем ежегодно будет инвестироваться около 40 млрд руб., плюс добавят субъекты, муниципалитеты и частный бизнес.

Немаловажно, что в дальнейшем планируется финансово поощрять регионы, которые начнут активно улучшать индексы. Правительством уже принято решение о выделении 50 млрд руб. на межбюджетные трансферты — их получат первые 50 субъектов, которые по 15 показателям окажутся впереди. Из них 45 млрд руб. направят на развитие регионов, а 5 — на поощрение управленческих команд, всех тех, кто вовлечен в достижение этих целей.

Также, по словам вице-премьера, дополнительным финансированием можно считать ежегодные 5 млрд руб., которые выделяются на конкурс малых городов, плюс планируется «поднять» 10 субъектов с самым низким показателем.

Кроме того, для борьбы с теми, кто не справляется, индекс качества городской среды теперь впишут в систему оценки эффективности деятельности губернаторов — всего в ней 15 параметров, и результаты будут предоставляться Президенту ежегодно до 1 мая. Таким образом, у глав городов появится мотивация сродни председателю Центробанка Новой Зеландии, который получает зарплату в зависимости от уровня инфляции: чем меньше вторая, тем больше первая.

Конечно, всегда есть те, кто хочет выиграть любой ценой — могут начаться фальсификации и жульничества. И Виталий Мутко с улыбкой отметил, что такие города будут дисквалифицироваться. В любом случае подобные факты будут наказываться снятием баллов, а над самой системой штрафов поработают отдельно.

### КРИЧАЩИЕ ЦИФРЫ

Итак, собственно сам **рейтинг**.

Индекс был подсчитан для городов, которые были разбиты на 7 категорий по численности населения: крупнейшие (от 1 млн человек), крупные

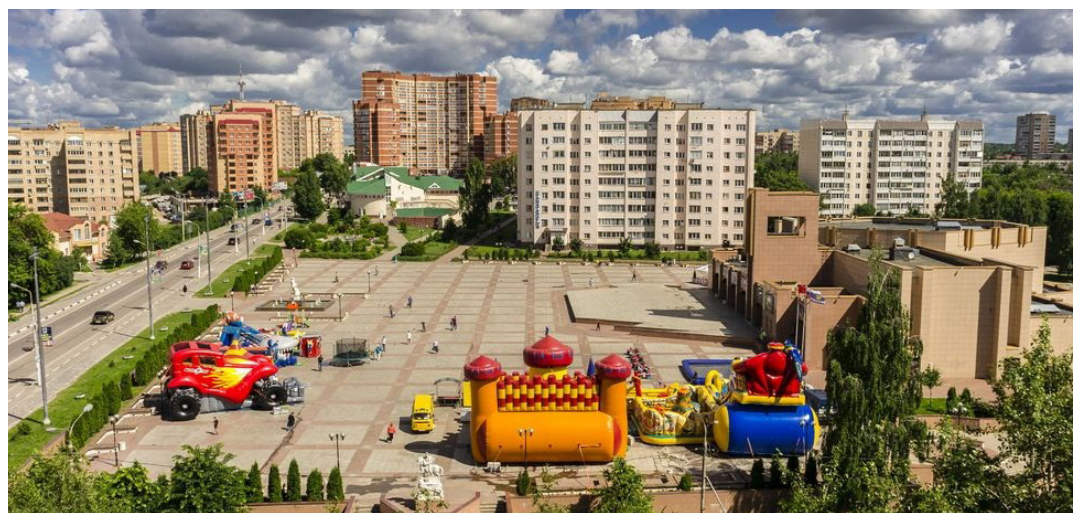
(250 тыс. — 1 млн человек), большие (100–250 тыс. человек), средние (50–100 тыс. человек). В категории малых городов есть 3 подкатегории: города с населением 25–50 тыс. человек, 5–25 тыс. человек и с населением до 5 тыс. человек.

Самое большое количество баллов среди *крупнейших городов* набрали: Москва — 276, Санкт-Петербург — 238, Екатеринбург — 191, Нижний Новгород и Казань — по 190. Впрочем, Москва заняла лучшую позицию в итоге по рейтингу, «не дотянув» до высшей отметки целых 84 балла. Лучшее исследование оценили общегородское пространство Москвы — в 58 баллов и общественно-деловую инфраструктуру — 51 балл. Климат в столице назван условно-комфортным.

В целом в этой категории всего 40% городов имеют благоприятную среду. Средний балл составил 176, а минимальный, принадлежащий Омску, — 104.

В категории «*крупные города*» первые места заняли Сочи — 219 баллов, Грозный — 218, Тула — 217, Белгород — 215 и Калининград — 214. Здесь 52% населенных пунктов отнесены к благоприятным, а средний балл составил 186 — это

**Конечно, всегда есть те, кто хочет выиграть любой ценой — могут начаться фальсификации и жульничества. И Виталий Мутко с улыбкой отметил, что такие города будут дисквалифицироваться.**



Истра



Гдов

единственная группа, где показатель превысил отметку в 180 баллов. Самую низкую оценку получили Якутск и Чита, набравшие по 147 баллов.

Среди *больших городов* лидерами стали Реутов, получивший 252 балла, Красногорск — 230, Одинцово — 229, Мытищи, Долгопрудный и Арзамас, набравшие по 225 баллов. В этой категории 41% городов имеет благоприятную среду, а средний балл — 178. Самый низкий получила Назрань — 121.

У *средних городов* первое место занимает Видное — 232 балла, далее — Лобня — 222, Фрязино — 219, Дзержинский — 212, Гатчина и Саров — по 211. Из 153 городов группы только 37% отнесены к категории благоприятных. Средний балл здесь — 173, а самый маленький у города Сунжа — 118.

В *малых городах с населением до 50 тыс. человек* самая благоприятная среда оказалась у Истры — 229 баллов, далее Можайск — 224, Котельники — 219, Кудрово — 218 и Краснознаменск — 211. Самый низкий коэффициент у города Усть-Джегута — 106. Средний балл в этой категории 165, а всего благоприятную среду из 252 городов имеют 24%.

В городах с населением до 25 тыс. человек лучшие позиции занимают Пионерский с 212 баллами, Чудово — 207, Талдом, Пересвет и Невель — по 206. Средний балл у этой группы — 155, а самый маленький — у города Томмот — 84. Всего из 494 городов только 11% имеют благоприятную среду — и это наихудший результат по группам.

У городов с населением до 5 тыс. человек лучшим стал Иннополис, набрав 217 баллов, за ним Гдов — 204, Правдинск — 203, Нестеров — 198 и Плес — 196. Средний показатель — 151 балл, минимальный — у Верхоянска — 77.

Кстати говоря, якутский *Верхоянск* занял *самое последнее место* из всех 1114 городов рейтинга. Провалившись по всем статьям, он ни по одному показателю не смог набрать и половины возможных баллов. Так, кроме прочих, за улично-дорожную сеть он получил 22 балла, за жилье и прилегающие пространства — 16, а за озелененные пространства — 2. Небольшим оправданием может служить то, что Верхоянск — одно из самых холодных мест на Земле, где зимой температура воздуха достигает 60 градусов ниже нуля.

И только 14% городов этой группы имеют благоприятную среду.

Если рассматривать **рейтинг в целом**, не опираясь на деление городов по категориям, то выглядеть он будет так. Первое место занимает Москва — 276 баллов, второе — подмосковный Реутов с 252 баллами, третье — Санкт-Петербург — 238, далее Видное — 232, Красногорск — 230, Одинцово и Истра — по 229, Мытищи, Долгопрудный и Арзамас, набравшие по 225 баллов.

Любопытно, что, к примеру, Сочи разделил 17-е место с подмосковным Фрязино, набрав по 219 баллов. А на 18-м месте с 218 баллами расположились Грозный и маленький город Кудрово Ленинградской области с населением 31 тыс. 600 человек.

Примечательно, что индекс качества городской среды ранжирован не только по городам, но и **по субъектам**. И здесь ситуация, мягко говоря, потрясает... Из 85 регионов только 7 смогли превысить необходимый средний коэффициент благоприятной среды, набрав более 180 баллов. Это Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Адыгея, Ярославская, Тюменская и Мурманская области.

Но, по словам **Владимира Якушева**, на этой картине акцентировать внимание не нужно, потому что главная задача индекса — это все-таки раскладка по городам в отдельности, а субъекты — это дополнительная и необязательная опция.

К слову сказать, выступающие так и не дали оценку проведенному исследованию. Только, подводя итоги, **Виталий Мутко** обеспокоенно сравнил рейтинг с указом Президента о региональном развитии, где главная цель — это устранение различий. В рейтинге же дисбаланс между 10 верхними городами и 10 нижними очень большой. А если взять первый — Москву и последний — Верхоянск, то разрыв еще больше — в 199 баллов. ☹



Иннополис

Иоланта ВОЛЬФ

ЭКОНОМИКА

# Строительство: как управлять и что контролировать?



*Участники отраслевого форума обсудили вопросы управления и контроля строителей в формате курсов повышения квалификации*

У российской строительной отрасли появилась новая профессиональная площадка для обсуждения актуальных проблем, обмена положительным опытом и диалога с государственным регулятором. «Центр компетенций управления строительством», входящий в ГК «Смарт Инжинирс», при поддержке Минстроя России, а также четверки ведущих предпринимательских объединений («Деловая Россия», РСПП, ТПП РФ, ОПОРА РОССИИ) провел 1 ноября 2019 года в московском Центре международной торговли уже второй по счету ежегодный российский отраслевой форум «Управление и контроль строительства».

На форуме было много представителей молодого поколения руководителей и главных специалистов строительных, проектных и девелоперских компаний, а также технических заказчиков и специалистов по госзакупкам.

Минстрой представляла заместитель руководителя департамента градостроительной деятельности и архитектуры Ольга Дашкова.

Поскольку в роли организатора выступила инженерно-консалтинговая компания, обсуждение важнейших отраслевых проблем проходило, скорее, в формате лекций на курсах повышения квалификации. Выступающих было не очень много, модераторы не были скованы жестким регламентом и никого не прерывали на полуслове. При этом времени хватало и на дискуссию, и на вопросы из зала.

## НА ПОВЕСТКЕ ДНЯ — КАЧЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ

Тема управления и контроля в строительной сфере приобрела особую актуальность после того, как в 2014 году в результате введения экономических санкций российские банки столкнулись с проблемой доступа к дешевым кредитным ресурсам на международных финансовых рынках. Это привело к снижению инвестиций. По некоторым оценкам, жилищному

строительству кризисный период обходится в 10 млн нестроенных квадратных метров жилья каждый год. В ходе форума докладчики часто упоминали цифры из недавнего доклада Счетной палаты РФ, где говорится, что за последние годы в результате неисполненных госконтрактов накопилось 62 тыс. объектов незавершенного строительства на сумму 4 трлн рублей.

Макроэкономическая ситуация в последние несколько лет стабилизировалась, однако система управления строительными проектами по-прежнему оставляет желать лучшего. «Сложные финансовые времена у нас настали не так давно. Поэтому нормальных менеджеров проекта, к сожалению, очень мало. Все привыкли жить в тучные годы, когда все управление проектом сводилось к тому, что ты берешь бумажку, заносишь ее куда-то и получаешь согласование», — говорит начальник департамента строительства и управления проектами «Газпромбанка» **Николай Пешков**.

По некоторым оценкам, жилищному строительству кризисный период обходится в 10 млн нестроенных квадратных метров жилья каждый год.

До определенного момента практически любой строительный проект в России был успешным. Исполнительные сметы «вылезали» за бюджет проекта в лучшем случае на 20–30%, заказчики придумывали нереальные сроки, а потом развлекались тем, что начисляли своим подрядчикам штрафы за их несоблюдение. В нынешней экономической ситуации, по его словам, брать на позицию менеджера проекта практически некого. Поэтому ездить на переговоры к поставщикам и сбивать цены приходится самому. В целом по отрасли, когда все стали думать об оптимизации, произошло заметное усиление служб технического заказчика. Чтобы избежать необоснованных замен материалов и снижения качества объектов, инвесторы делегировали им те функции, которые до этого были свойственны генеральным подрядчикам в строительстве.

## НУЖЕН СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД

**Алексей Rogozin**, возглавляющий девелоперскую компанию, которая планирует вести строительство транспортно-пересадочного узла в районе станции метро «Нагатинская» в Москве, перевел обсуждение в более спокойное русло. По его оценке, те проблемы, которые отмечаются в российской строительной отрасли, на самом деле являются общемировыми. Перерасход финансовых средств составляет 80%, превышение сроков строительства оценивается в 20 месяцев. Даже в таких странах, как США и Великобритания производительность труда с 1995 года фактически не растет. Вместе с тем есть очень много признаков, что ситуация в отрасли будет меняться. Это распространение технологии информационного моделирования, использование дронов, искусственного интеллекта и многое другое.

С точки зрения совершенствования системы управления строительными процессами, по мнению Алексея Рогозина, руководители



строительного производства должны научиться интегрировать отдельные решения в единую систему. Данный подход принято называть «системным инжинирингом». Его и реализовали создатели технологии информационного моделирования зданий. Сложность состоит в том, что сама по себе технология ТИМ не решит проблему повышения эффективности управления строительным проектом. Для того, чтобы это произошло, требуются квалифицированные инженеры и менеджеры с правильными подходами к организации работ.

## ПРОБЛЕМЫ С ПРОЕКТОМ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Ключевой с точки зрения обсуждения задач, связанных с повышением качества управления, была экспертная сессия «От идеи до проекта — как избежать ошибок», на которой были рассмотрены системные проблемы разработки проекта организации строительства (ПОС) и сметы контракта. Модератор секции, вице-президент Национальной палаты инженеров РФ, управляющий партнер компании «К4» Елена Колосова, президент Союза инженеров-сметчиков

**ЗАКАЗЧИКИ В ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ТРАТЯТ В СРЕДНЕМ 67% СВОЕГО ВРЕМЕНИ НА СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТОВ В ЭКСПЕРТИЗЕ, А ДОЛЯ ПРОЕКТОВ С ПРОДЛЕНИЕМ СРОКОВ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ СОСТАВЛЯЕТ 60%.**

Павел Горячкин и другие спикеры обрисовали участникам форума достаточно грустную картину тех реалий, в которых приходится работать проектировщикам и строителям.

**Елена Колосова** отметила, что планирование строительных работ, а также расчет их стоимости и продолжительности до сих пор осуществляются на основании нормативных документов 1985 года. Это СНиП 3.01.01-85\* «Организация строительного производства» и СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». Поскольку здания и сооружения с тех пор стали больше, а применяемые в них технологические системы сложнее, выходит, что продолжительность строительства рассчитывается по заведомо заниженным срокам.

Вторая проблема состоит в том, что проектировщик выполняет ПОС на стадии разработки проектной документации (ПД) вместе с конструктивными решениями, инженерными системами и другими разделами проектной документации, которые должны оцениваться экспертизой на предмет соответствия требованиям технических регламентов. На этом этапе разрабатывается и сметная документация, которая также проходит экспертизу. После этого заказчик проводит конкурс и определяет генерального подрядчика.

Практика показывает, что в дальнейшем строительная генподрядная организация убеждает заказчика в необходимости переделать проект, исходя из собственных технологических возможностей. Переделывается и ПОС, который содержится в проектной документации. А это означает необходимость повторной экспертизы! Именно поэтому заказчики в ходе реализации строительных проектов тратят в среднем 67% своего времени как раз на согласование проектов в экспертизе, а доля проектов с продлением

сроков проведения экспертизы составляет 60%. Такие данные привел в своем вступлении руководитель учебного центра Главгосэкспертизы России **Александр Шалаев**.

Елена Колосова отметила тенденцию, когда многие заказчики уже и не требуют от проектной организации излишней детализации в проекте организации строительства. Экспертиза также не уделяет внимания его проверке, а зачастую даже закрывает глаза на то, что ПОС часто не соответствует смете.

Государственный регулятор учел эту ситуацию. В последних законодательных изменениях (151-ФЗ), а также в проектах целого ряда методических и нормативных документов, которые в настоящее время находятся на стадии разработки, делается попытка оторвать смету контракта от реальных технологий выполнения работ. Не исключено, что в дальнейшем она будет содержать позиции по укрупненным видам работ. Иными словами, там не будет позиций, соответствующих тем сметным нормативам, которые включены в подробный федеральный реестр.

Данную тенденцию проанализировал **Павел Горячкин**. По его рекомендации, смета контракта все-таки должна позволять раскрывать суть соответствующих хозяйственных операций. В случае споров, проверок, расследований и разбирательств с точки зрения проверяющих организаций требования проектной документации будут носить первичный характер по сравнению со сметой контракта. Поэтому не исключено, что акт приемки выполненных работ в скором времени придется готовить и по укрупненным видам работ в соответствии со сметой, и по унифицированной форме КС-2 — то есть с применением подробных сметных нормативов. Участникам рынка это позволит подстраховаться от возможных претензий, связанных, например, с необоснованной налоговой выгодой.

## ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ

Спикеры так и не предложили однозначного решения задачи разработки ПОС без прохождения повторной экспертизы. Однако некоторые подсказки прозвучали и в ходе данной экспертной сессии, и во время пленарной дискуссии.

Понятно, что ПОС является основой для разработки проекта производства работ (ППР) и сметы. Исходя из этого, заказчик назначает максимальную начальную цену контракта и проводит конкурсные процедуры, по результатам которых выбирается генподрядная строительная организация. Чтобы избежать переделки проекта под требования генерального подрядчика, исполнитель работ, по идее, должен присутствовать уже на стадии разработки проектной документации. Неофициально такое решение используется довольно часто. Хотя на самом деле это является нарушением законодательства о закупках (особенно, в государственном секторе).

Поэтому правильнее было бы все же мотивировать генподрядчика для того, чтобы тот приводил в соответствие свои технологические возможности с желаниями заказчика — то есть с требованиями ПОС и ППР. В идеале генподрядчик должен быть клиентоориентированным и нацеленным на экономию денег заказчика. Кроме того, он должен в совершенстве владеть управленческим механизмом сборки решения тех задач, которые ставит перед ним заказчик. В условиях рынка важны не столько те кадровые и технологические возможности, которыми обладает генподрядная организация, сколько ее способность быстро найти субподрядчиков, обладающих необходимым оборудованием и компетентными специалистами. Об этом говорил в ходе пленарной дискуссии генеральный директор «Смарт Инжинирс» **Хусейн Плиев**.



**В УСЛОВИЯХ РЫНКА ВАЖНЫ НЕ СТОЛЬКО КАДРОВЫЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ, КОТОРЫМИ ОБЛАДАЕТ ГЕНПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, СКОЛЬКО ЕЕ СПОСОБНОСТЬ БЫСТРО НАЙТИ СУБПОДРЯДЧИКОВ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ И КОМПЕТЕНТНЫМИ СПЕЦИАЛИСТАМИ.**

Кстати, возглавляемая им компания уже активно работает в направлении поиска современных способов решения подобных задач. Недавно они создали электронную базу данных «СмартКомм», которая позволяет быстро находить специалиста, обладающего необходимыми инженерными компетенциями и получать ответ на любой интересующий вопрос. Очевидно, что в условиях цифровизации актуальность подобных сервисов будет возрастать.

Еще один возможный вариант решения связан с отказом от практики проведения повторной экспертизы и переходом на экспертное сопровождение и электронные методы контроля. В этом случае внесение изменений в проектную документацию не будет сопряжено с большими затратами времени и средств заказчика. Но это потребует изменения всего подхода к организации контрольно-надзорной деятельности. Контролер должен будет не просто фиксировать проблемы, но и предлагать оптимальные варианты их решения. ☹



**Юрий ВАСИЛЬЕВ**

## ЭКОНОМИКА

# Недостроенная Россия – бесконечный процесс на 5 трлн рублей

*Объем вложений на 1 января 2019 г. в 71,3 тыс. всех строящихся объектов составил 5,3 трлн руб*



30 октября в РИА «Новости» прошел круглый стол «Незавершенное строительство в России: проблемы и пути решения». Целью мероприятия было определить влияние незавершенного строительства на экономику страны и как таковое понятие «проблемной незавершенки», обозначить основные проблемы и пути сокращения объемов незавершенного строительства, в том числе в свете реализации национальных проектов.

В мероприятии участвовали аудитор Счетной палаты Светлана Орлова, директор Департамента государственных целевых программ и капитальных вложений Минэкономразвития России Алексей Грановский, заместитель руководителя Федерального казначейства Станислав Прокофьев, председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Государственной Думы РФ

Николай Николаев, член Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Ковалев, заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин, вице-президент Центра стратегических разработок Наталья Трунова.

Как известно, строительство — это та отрасль, которая затрагивает большое количество других отраслей и влияет на жизнь каждого региона. Но сколько в России долгостроев и что с ними делать — до сих пор было не ясно. И, как отметил Николай Николаев, сама по себе ситуация выглядит дико.

В этом году Счетная палата провела масштабную работу по выявлению объектов незавершенного строительства (ОНС) по всей стране. Результаты анализа поражают — объем вложений на 1 января 2019 г. в 71,3 тыс. всех строящихся объектов составил 5,3 трлн руб. Из этих объектов 62,3 тыс. — строятся в плановом режиме, объем вложений в них — 3,8 трлн руб. Вызывают беспокойство 9 тыс. федеральных и региональных объектов, из них 3,3 тыс. — долгострои, строительство которых ведется более 5 лет, а 5,7 тыс. — брошенные. Следует особо подчеркнуть, что это два разных вида объектов, и решения по ним тоже могут различаться. Из проблемных объектов 2,2 тыс. приходится на федеральные, а 6,8 тыс. — соответственно на региональные. В денежном эквиваленте на долгострои приходится 1,14 трлн руб., а на брошенные — 0,33 трлн руб., т.е. проблема исчисляется примерно в 1,5 трлн руб.

Именно на этом положении дел и был сфокусирован взгляд участников круглого стола. Как посетовала Светлана Орлова, несмотря на принимаемые меры по сокращению объемов объектов незавершенного строительства, в том



числе социального значения, существенных успехов в этом направлении не происходит. В большинстве это связано с тем, что у исполнительных органов на федеральном и региональном уровнях нет системной работы, направленной на решение поставленной задачи. Плюс ко всему, ни Градостроительный кодекс, ни другие нормативные акты сегодня не определяют понятие «незавершенного строительства», хотя оно активно используется в законодательстве.

А ведь брошенные объекты — это безрезультативно потраченные бюджетные средства. Причем, кроме прямых потерь нужно учитывать и невозможность использования земельных участков, которые зачастую считаются единственным оптимальным местом для размещения социально-значимых объектов, и созданные неудобства для жителей, и ухудшение городской среды.

**Сегодня в долго-  
строе числится 71  
объект с объемом  
вложений 7,5 млрд  
руб., возведение  
которых идет  
больше 20 лет!**

Мало того, существуют риски переноса долгостроя в категорию брошенных объектов. Сегодня в долгострой числится 71 объект с объемом вложений 7,5 млрд руб., возведение которых идет больше 20 лет!

Кроме того, в настоящее время насчитывается 15 тыс. незавершенных объектов социального значения с объемом вложений 506,3 млрд руб., а это 25,6% от всех ОНС страны. Из них 835 объектов — брошенные, 570 — долгострой.

### БРОШЕННЫЕ ИЛИ 30 ЛЕТ НЕДОСТРОЕННЫЕ?

Не менее интересные данные привел заместитель руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом **Евгений Гаврилин**. Оказывается, на текущий момент в казне РФ находится 541 объект незавершенного строительства — они не имеют правообладателя в лице министерств и ведомств, и с ними ведет работу Росимущество. Что с ними делать? Их можно передавать на уровень регионов и муниципалитетов, где будет рассмотрено решение — пригодны ли они для дальнейшего использования или подлежат ликвидации. В последнем случае освобождается земля для будущихстроек. За последние 2 года из объема ОНС, находящихся в казне, было вовлечено 124 объекта.

Всего же в реестре федерального имущества из брошенных объектов учтено 2800, относящихся к федеральной собственности.

Немного успокоил собравшихся **Станислав Прокофьев**, сообщив, что не за всеми 71,3 тыс. бухгалтерских записей стоит остов недостроенности. Система учета «незавершенки» ГИС «Управление» лишь содержит в себе всю информацию по подобным

Общий объем незавершенного строительства по России	
Объем вложений в объекты незавершенного строительства (тыс. рублей)*	4 046 305 874,2
Количество объектов незавершенного строительства (единиц)*	62 557
Объем вложений в объекты, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (тыс. рублей)**	259 888 790,1
Количество объектов, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (единиц)**	4 317

объектам, и только 28% по факту считаются недостроенными. Более 20% — это объекты, которые строятся в данный момент уже очень долгое время, из них несколько, время строительства которых превышает 30 лет. И есть странная группа, которую планируется прицельно изучить совместно со Счетной палатой, 10% объектов уже введены в эксплуатацию с соответствующими документами, но по неизвестным причинам не проведены через государственную регистрацию.

Как заметил **Алексей Грановский**, «незавершенка» — это штатная ситуация, т.к. в ФАИП все объекты находятся в этом статусе, потому что они строятся в данный момент. По его словам, многим не нравятся жесткие правила ФАИП, с помощью которых осуществляется государственное инвестирование. Однако большинство федеральных объектов, которые числятся брошенными, были начаты вне нормативного поля — плохое планирование, не было планов организации строительства и сроков готовности объекта. Поэтому сейчас объекты вносятся в ФАИП на основании решений от начала проектирования до конца — со всей цепочкой от финансирования до ввода мощностей. И если соответствовать требованиям, то объемы ОНС будут сокращаться — медленно, но верно.

### КОМУ НУЖЕН НЕДОСТРОЙ?

В чем же причины возникновения объектов незавершенного строительства? Оказывается, многие объекты строились без нормальной проектно-сметной документации, которая в дальнейшем переделывалась. Либо в силу ряда обстоятельств деньги не были выделены или затрачены, строительство не началось. Важен и фактор доступности, привязка и понятие логистики — это тот случай,

когда детский сад строился не в том месте, где он нужен людям. Повлияла и точечная застройка. Кроме того, в долгостроях числятся и объекты министерств и ведомств, а зачастую хорошая земля отдавалась именно им, а не для строительства «социалки».

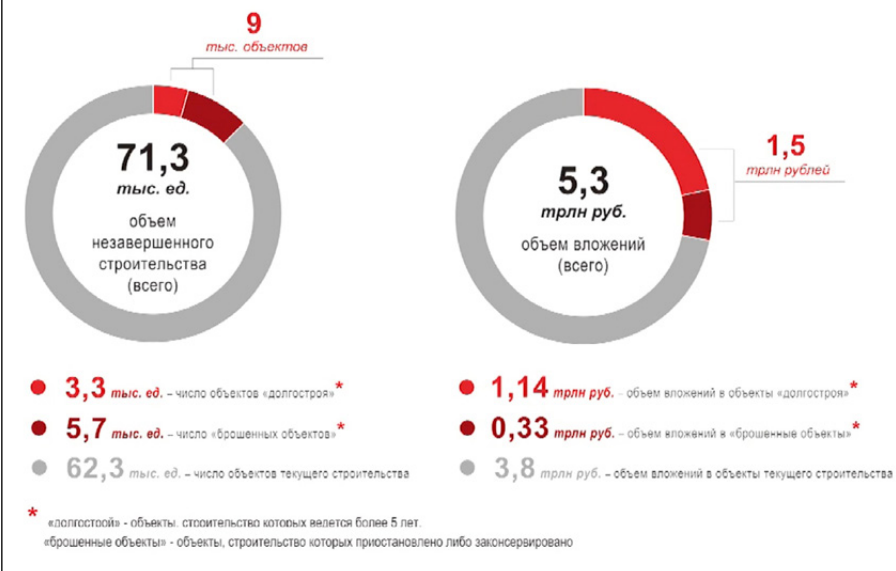
Также на риск возникновения новых ОНС указывает порядок формирования ФАИП, который допускает включения новых объектов при наличии аналогичных незавершенных и необеспеченных финансированием, в очередном финансовом году, но ранее финансируемых через ФАИП.

Как же бороться с этой ситуацией? **Светлана Орлова** предлагает ориентировать федеральные и региональные власти на результативность работы в этом вопросе, к примеру, можно использовать дотации и расчет показателей оценки деятельности органов исполнительной власти. А наведя порядок в «незавершенке», станет легче реализовывать национальные проекты. При этом должно быть планирование не только где и что строить, а какой объект и почему должен быть законсервирован или вовлечен в хозяйственный оборот, если это актуально.

Например, может быть принято решение о продаже недостроя с аукциона, если считается нецелесообразной его достройка. Также возможно перераспределение объектов собственности, он может быть передан из одного вида собственности в другую, например, из федеральной в субъектовую и наоборот.

Необходима и гармонизация федерального законодательства с региональным, т.к. сегодня у каждого субъекта оно свое и правила свои. Кроме того, обязательно должен быть уполномоченный орган, который системно выстроит эту работу — по

### СТРУКТУРА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



При этом должно быть планирование не только где и что строить, а какой объект и почему должен быть законсервирован или вовлечен в хозяйственный оборот, если это актуально.





### Общий объем незавершенного строительства по регионам

Объем вложений в объекты незавершенного строительства (тыс. рублей)\*

2 890 936 112,8

Количество объектов незавершенного строительства (единиц)\*

58 537

Объем вложений в объекты, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (тыс. рублей)\*\*

204 306 405,2

Количество объектов, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (единиц)\*\*

3 774

предварительным предложениям, им станет Минэкономразвития.

В связи с этим, как предложила аудитор Счетной палаты, необходимо проработать вопрос присвоения уникального идентификатора — иначе говоря, каждый объект должен иметь свой номер, который он будет получать в едином порядке. И уже сейчас на сайте Счетной палаты размещена карта по учету ОНС, а в декабре будет запущена платформа с подробной информацией об объемах «незавершенки». И только за 2018 г. количество ОНС снизилось на 3500 объектов.

### И ЗДЕСЬ — ВИНОВАТ 44-ФЗ

По словам Николая Николаева, предложение об открытости этой системы — самое правильное. Единственное, что работа должна проводиться быстро, пока данные не устарели. А появление такой системы будет помогать, в том числе противодействию недостоверной информации, которая очень часто появляется в отчетах.

Также он предложил изменить систему отчетности, которая основывается на данных освоения средств и искажает реальность. А чтобы не нарастала проблема, нужно отчитываться по результатам.

Немаловажно, что сегодня идет заявительный порядок фиксации ОНС — собственник может зарегистрировать объект, а может, нет — это его право. А причина реализации таких проектов — слабо развито государственно-частное партнерство. Ведь при частном партнере станет непозволительно строить объект 20 лет. Кроме того, необходимо вводить контракты жизненного цикла в законодательство, ну и, конечно же, зафиксировать в нем определение незавершенного строительства.



При этом, по словам Олега Ковалева, важнее сегодня — не допускать новых долгостроев. Сейчас планомерно вести работу на стройках мешает переход на 3-летний бюджет, который пока не закрепился в сознании регионов, что деньги обязательно к ним придут. Поэтому они не торопятся заниматься детальной проработкой проектов и документации.

Также нужно менять существующую контрактную систему, когда по итогам торгов подрядная организация определяется только деньгами, а не по опыту, людским ресурсам, профессиональному составу, собственным оборотам и прочее. Должен быть отбор — способна ли строительная компания создать данный продукт или нет? Ведь, как напомнил поговорку член Совета Федерации, что дешево строили — это скоро забудут, что плохо построили — будут помнить всю жизнь.

Должен быть отбор — способна ли строительная компания создать данный продукт или нет?

Для предотвращения появления новых недостроенных объектов заключается договор аренды на земельный участок не больше чем на 6 лет, и аренда с каждым годом повышается.

А Наталья Трунова заметила, что население смотрит не на проектно-сметную документацию и бюджетные строчки, а на конкретные брошенные объекты, и тут же возникают вопросы, почему они стоят в таком виде. Поэтому не нужно слишком экономить на стройке. Главная задача — построить качественно, а не сократить смету «в ноль». Единственное, что сделать сегодня это проблематично, потому что практически не осталось профессиональных сметчиков, особенно в регионах. Кроме того, необходимо регулировать ценообразование и совершенствовать нормативно-правовую базу, т.к., по ее словам, сегодняшние СНИПы подходят только для полей — ту же современную школу можно построить в чистом поле, а не в городе.

### РЕГИОНЫ ИЩУТ ВЫХОД САМИ

Опыт в борьбе с незавершенной поделится **Михаил Москвин**, ведь, как известно, Ленинградская область — показательный регион с большим количеством стройки. Здесь на 1 января 2019 г. объем незавершенного строительства составил 26 млрд руб. Казалось бы — сумма огромная, но есть текущие объекты. За 6 лет было построено около 80 садов и 15 школ — сейчас многие находятся в процессе строительства. Но числится и около 100 незавершенных объектов, большинство из них 80–90-х гг., а также и объекты, непрошедшие регистрацию. Уже сегодня по 12 из них принято решение о дальнейшем использовании, по 8 — в процессе.

По его словам, необходимо разделять объекты — на находящиеся в строительстве, но считающимися недостроенными, недостроенные недавно, находящиеся в стадии



проектной документации, и брошенные, которые уже опасны для людей.

Как отметил контрольный аудитор Счетной палаты Москвы **Виктор Фабисович**, строительство имеет мультипликативный эффект, а недостроенные объекты — уменьшающийся мультипликативный эффект, который ложится грузом на экономику города и бюджет. В связи с этим в 2011 г. в Москве была создана оперативная группа при Департаменте градостроительной политики, которая занимается вопросами незавершенного строительства и долгостроями. За это время из перечня долгостроев исключено 494 объекта, из них только третья часть — бюджетные, остальные коммерческие. Сегодня в перечне находится 268 объектов, из них около 90 — бюджетные.

В Москве проводится работа по побуждению частных инвесторов закончить

строительство — передача объектов, продажа и др. А для предотвращения появления новых недостроенных объектов заключается договор аренды на земельный участок не больше чем на 6 лет, и аренда с каждым годом повышается, что побуждает инвесторов быстрее заканчивать строительство. Также не выдается разрешение на строительство на один и тот же объект второй раз — иначе говоря, если инвестор не начал стройку в период действия выданного разрешения, то второй раз это разрешение ему не выдается, что ставит препятствие перепродажи участков. Всего объем в Москве незавершенного строительства в последние годы сократился на 20%. ⊖



Галина КРУПЕН



# Есть ли в России конкуренция?

*Деловая репутация компании как критерия для участия в закупке пока в современных условиях недостаточна*

22 октября в РИА «Новости» состоялась конференция «Конкуренция. Рынки. Цифры. Люди». Участники конференции обсуждали, насколько конкуренция присуща российской экономики и в чем она выражается.



В конференции приняли участие статс-секретарь — заместитель руководителя ФАС РФ **Андрей Цариковский**, директор Департамента бюджетной политики в сфере контрактной системы Министерства финансов РФ **Татьяна Демидова**, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений **Владимир Ефимов**, начальник Главного контрольного управления города Москвы **Евгений Данчиков**, руководитель Департамента города Москвы по конкурентной политике **Геннадий Дегтев**, заместитель руководителя Департамента города Москвы по конкурентной политике **Александр Лукин**, а также представители Корпорации МСП, Торгово-промышленной палаты РФ и ОПОРЫ России.

Организатором конференции выступил Департамент города Москвы по конкурентной политике при поддержке Федеральной антимонопольной службы, а в целом мероприятие открыло проект «Дни московской конкуренции», где более ста экспертов в течение двух месяцев в формате различных мероприятий обсудят формирование конкуренции на социально значимых рынках столицы, проанализируют факторы их развития, рассмотрят задачи внедрения цифровых сервисов и использования инструментов для эффективной эволюции бизнеса в Москве. Такое мероприятие проходит в столице впервые.

\*\*\*\*\*

В своем выступлении **Андрей Цариковский** затронул тему соотношения программных документов по развитию экономики. Не секрет, что Национальный план развития конкуренции и нацпроекты появились в разное время — первый чуть раньше, вторые чуть позже. Однако эффективно реализовать нацпроекты нельзя без учета конкуренции, ведь государство вливает огромнейшие финансовые ресурсы. И если будет слабая конкурентная сеть, то появится проблема, что средства национальных проектов осваиваются не полностью. А она уже появляется — в одних случаях они осваиваются частично, в других — непрозрачно. При развитой же конкурентной сети достигались бы две цели — продвигались основные направления развития экономики, указанной в Национальном плане, и развивалась конкурентная среда. Именно поэтому Нацплан и нацпроекты должны идти в очень тесной связке.

Сейчас работа в этом направлении ведется весьма активно: созданы дорожные карты развития отраслей российской экономики, а ответственные за реализацию Нацплана представители ФАС посетили абсолютно все регионы страны для урегулирования возникающих вопросов выполнения Плана. Кроме того, сегодня пишется очень много нормативных документов. При этом, по словам Цариковского, необходимо уходить от «деления рынка на части» и выходить на определение рыночной власти.

Что касается госзакупок и участия малого бизнеса в них — так госзаказчик тратит деньги налогоплательщиков, а не свои личные, поэтому у него нет права не выполнить закупку. Однако деловая репутация компании как критерия для участия в закупке пока в современных условиях недостаточна. Поэтому от обеспечительных мер никуда не уйти.

Кроме того, отдавая закупки государственным и муниципальным предприятиям, можно будет выигрывать в оперативных решениях, но проиграть в стратегии.

И, как резюмировал замруководителя ФАС, конкуренцию всегда можно оценивать по обратной связи. Если всем кажется, что конкуренции нет, а ФАС кажется, что есть, — значит, ее нет.

\*\*\*\*\*

В свою очередь **Владимир Ефимов** пояснил, что проводимые в рамках плана по развитию конкуренции в Москве мероприятия главным образом направлены на реализацию Нацплана по развитию конкуренции. При этом конкуренция не должна быть самоцелью для эффективной работы и развития бизнеса и достижения определенной выгоды предпринимателями. Конкуренция — это возможность для горожан и государства получать наиболее качественные услуги за наиболее разумные средства. И на примере Москвы это прослеживается особенно четко.

Уже сегодня треть столичных закупок передана на исполнение малому бизнесу. И по итогам 2019 г. ожидается, что в денежном эквиваленте этот показатель превысит 350 млрд руб. Причем эффект от такого решения наблюдается сразу — это высокий уровень конкуренции — 5 и более участников на лот, который позволяет добиться экономии при проведении аукционов на уровне 12%.



ОТДАВАЯ ЗАКУПКИ ГОСУДАРСТВЕННЫМ И МУНИЦИПАЛЬНЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ, МОЖНО БУДЕТ ВЫИГРЫВАТЬ В ОПЕРАТИВНЫХ РЕШЕНИЯХ, НО ПРОИГРАТЬ В СТРАТЕГИИ.

Кроме того, большая работа проводится еще на этапе подготовки процедур: экспертиза цен, межведомственное согласование обоснованности закупок, что повышает общую эффективность закупочного цикла до 150–200 млрд руб. ежегодно.

Причем столичное руководство делает ставку на наращивание сотрудничества напрямую с производителями для увеличения эффективности закупок, ведь работа с посредниками приводит к увеличению итоговой стоимости поставляемых товаров без гарантии отсутствия проблем с их эксплуатацией.

Примечательно, что ежегодно растет доля регионального бизнеса, готового предлагать свои товары и услуги через Портал поставщиков, который способствует снижению барьеров и увеличению количества предложений для такого специфического сегмента, как малые закупки. Сегодня здесь работают предприниматели из 33 регионов, при том, что еще несколько лет назад, помимо Москвы и Подмоскovie, их можно было пересчитать по пальцам. И уже по статистике прошлого года более половины поставщиков — не московские компании. На сегодняшний день

объем закупок, размещаемых этими субъектами — это более 50% от общего объема муниципальных и федеральных закупок в России.

Всего на портале зарегистрировано 163,8 тыс. предпринимателей и более тысячи иностранных компаний, из которых 90% поставщиков — субъекты малого предпринимательства.

В одном только 2018 г. регионы через Портал разместили заказов на сумму более 25 млрд руб., сэкономя около 13% или почти 3 млрд руб. А по итогам 2019 г. объем размещенных заказов составит около 45 млрд руб., при этом активных участников на торгах почти в 2 раза больше, чем в целом на закупках.

По данным единой информационной системы по Госзаказу, постоянно торгуются, имея свыше двух-трех контрактов, чуть более 50 тыс. поставщиков. На Портале соответственно — более 100 тыс. И, как подчеркнул министр, жалоб в ФАС нет.

По словам **Татьяны Демидовой**, около половины российских регионов нуждается в цифровых инструментах для проведения закупок малого объема. И Москва — один из субъектов, обладающий богатым опытом проведения подобных закупок в электронной форме. А количество регионов, присоединившихся к данной системе, свидетельствует о ее доступности и удобстве использования.

Наконец, отметил **Владимир Ефимов**, за прошедшие 9 лет в городе на 60% увеличилось количество торговых точек, достигнув 66 тыс. Был введен торговый сбор, позволивший уравнять условия ведения бизнеса для предпринимателей. А это и есть конкуренция, результат того, что правила понятные, прозрачные, а значит — равные для всех.

Немаловажно, что Москва выступает с инициативой создания Ситуационного центра внедрения Стандарта развития конкуренции, который предположительно будет запущен во втором полугодии

2020 г. Эта цифровая платформа позволит снизить административные барьеры, отображая в онлайн-режиме промежуточные результаты реализации Стандарта и способствуя улучшению условий ведения бизнеса в столице, опираясь также на обратную связь от пользователей.

Вторил ему и **Геннадий Дегтев**: работа над внедрением нового цифрового инструмента станет еще одним шагом, который поможет столице остаться городом, сохраняющим человеческие ресурсы.

По его мнению, создание комфортных условий для бизнеса, за соблюдением которых поможет следить Ситуационный центр, позволит не только удержать сильные человеческие ресурсы внутри столицы, но и поделиться успешным опытом с другими регионами.

Также он рассказал о результатах голосования, в котором приняли участие свыше 400 участников дискуссии — представители власти, бизнес-сообщества, лидеры общественного мнения и журналисты. Так, 45% считают, что доля государственного участия в экономике должна быть менее 40%. Чуть меньше — 35% — посчитали, что приемлемым будет уровень 40–50%. И лишь 2% высказались, что доля государства должна составлять 50–70%.

Не остаются в стороне и новые технологии, которые значительно упрощают жизнь малому бизнесу, в том числе при участии в торгах. Сегодня участникам закупок из числа субъектов малого и среднего предпринимательства предлагается использовать облачную квалифицированную электронную подпись, адаптированную под функционал торговой площадки. Заработав с начала сентября, она уже доказала свою эффективность — для подписи документов через смартфоны, ноутбуки и планшеты уходило не больше пары минут. Причем более 50% поставщиков, которые ее активно используют, из Москвы.



\*\*\*\*\*

**Александр Лукин** сообщил, что в Москве продажи недвижимости через городской инвестпортал с 2014 г. утроились — тогда их реализовывалось около 2 тыс. объектов, а количество участников выросло в 10 раз.

Не секрет, что Москва первой среди российских городов ввела форму электронных торгов, и сейчас почти 99% всех торгов проводятся именно в таком виде.

Также город постепенно «оцифровывает» сервисы, необходимые для поиска и приобретения недвижимости — уже введены панорамный просмотр объектов и 3D-визуализация.

По словам **Евгения Данчикова**, сегодня в Москве среднее количество участников на торгах — 5, тогда как по стране — около 2,2. Среднее снижение цены на торгах — около 12%. Причем неуклонно снижается и уровень единственного поставщика: сегодня он находится приблизительно на отметке в 10%, а в регионах этот показатель, как известно, намного хуже. И это касается как 44-го, так

**ВАЖНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ РАЗВИТИЯ И ЗАЩИТЫ КОНКУРЕНЦИИ ДОЛЖНА БЫТЬ НЕОТВРАТИМОСТЬ НАКАЗАНИЯ В СЛУЧАЯХ, ЕСЛИ СОВЕРШАЮТСЯ НАРУШЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ КОНКУРЕНЦИЮ.**

и 223-го Федерального закона, потому что в 2014 г. были введены абсолютно аналогичные правила работы по обоим документам.

Кроме того, важным направлением развития и защиты конкуренции должна быть неотвратимость наказания в случаях, если совершаются нарушения, ограничивающие конкуренцию. В частности, в 2010 г. контрольный орган мог обработать только около 30% закупок, и в них нарушения находились в 60% случаев. Сегодня же, благодаря автоматизации, контроль проходит каждая закупка. Все уведомления о нарушениях немедленно попадают контролеру, который сразу же привлекает нарушителей к ответственности. Заказчики это знают, благодаря чему уровень дисциплины значительно повысился.

В результате если еще 5 лет назад основные нарушения в Москве были из разряда таких, которые приводили к ограничению конкуренции, то сегодня самое распространенное нарушение — это незначительные просчеты, вроде несвоевременного размещения протокола в Единой информационной системе в сфере закупок.

Сегодня около 20 тыс. закупочных процедур в столице проводятся по типовой документации. Она заранее обсуждается, в том числе публично, и хорошо известна всем участникам рынка, поэтому такие закупки не вызывают каких-либо трудностей или технических проблем. На это указывает отсутствие замечаний и жалоб в ФАС.

Если же типовая документация на закупочную процедуру отсутствует, организуется работа по профилактике, предварительному контролю и устранению недостатков. ☹



Галина КРУПЕН

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Проектное финансирование жилья: красивая картинка разбилась о реальность

*По состоянию на 1 ноября количество недостроенного жилья и потенциальных обманутых дольщиков выросло в пять раз*

13 ноября в Государственной Думе Комитет по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям провел парламентские слушания на тему «Переход на проектное финансирование деятельности застройщиков: региональный опыт и вопросы правоприменительной практики». И если мероприятие было задумано как протокольное и оптимистичное, то представители регионов очень быстро этот оптимизм рассеяли.

Открывая мероприятие, глава Комитета **Николай Николаев** напомнил, что в этом году были две вызывающих беспокойство реперные точки — 1 июля и 1 октября — это крайний срок, когда застройщики могли подтвердить свою возможность достраивать проекты по старому механизму. Слухов, домыслов и опасений было очень много. Теперь же необходимо понять, как отрасль прошла этот этап реформы, какие

остаются риски, какие меры предпринимаются, чтобы их минимизировать, и что будет дальше. Особенно это важно для регионов и небольших городов.

### НЕДОСТРОИ ШАГАЮТ ПО СТРАНЕ!

По данным статс-секретаря Минстроя России **Татьяны Костыревой**, сегодня из 115 млн кв. м строящегося в стране жилья по чуть более 75 млн кв. м получены заключения о соответствии критериям. По 23 млн кв. м застройщики используют проектное финансирование, а в отношении еще чуть более 16 млн кв. м эскроу-счета не предусмотрены.

Из них около 400 тыс. кв. м — это проекты, по которым поданы заявления на соответствие критериям, и анализ сейчас проводится. Около 7,8 млн кв. м — это проекты, находящиеся в высокой степени завершения, они будут достроены без привлечения средств дольщиков. Еще порядка чуть более 8 млн кв. м — это проекты, по которым продажи не открыты либо фактически не начато строительство — их необходимо



будет строить с привлечением эскроу-счетов. С оставшимися примерно 300 тыс. кв. м Минстрой и ДОМ.РФ будут разбираться в ручном режиме.

Замминистра отметила, что сегодня срок рассмотрения заявок банками для получения проектного финансирования составляет 67 дней, что пока превышает установленное значение в 45 дней.

**СЕЙЧАС ОКОЛО 3200 ОБЪЕКТОВ В 75 РЕГИОНАХ С ПЛОЩАДЬЮ 17 МЛН КВ. М ЧИСЛЯТСЯ ПРОБЛЕМНЫМИ, А ЭТО 280-300 ТЫС. СЕМЕЙ.**

По словам заместителя гендиректора Фонда защиты прав дольщиков **Алексея Ниденса**, сейчас около 3200 объектов в 75 регионах с площадью 17 млн кв. м числятся проблемными, а это 280–300 тыс. семей. Конкурсное производство открыто по застройщикам, не достроившим 2200 домов или 12 млн кв. м. Причем только с августа еще 90 было признано банкротами.

Для достройки проблемных объектов к уже выделенным 16 млрд руб. в проекте бюджета предложено добавить еще 21,5 млрд руб. Плюс к этим средствам сам компенсационный фонд накопил более 37 млрд руб. И уже к 2022 г. могут быть достроены около 6 млн кв. м.

Всего же потребуется около 25 млрд руб. из компенсационного фонда, 20 млрд руб. — из федерального бюджета и около 6 млрд руб. из региональных. Причем в 27 субъектах

уже созданы фонды, в 19 из них выделены соответствующие бюджеты, по 17 подписаны соглашения.

По словам **Алексея Ниденса**, с 1 июля стоимость жилья в стране практически не выросла и колеблется на уровне 1–2%. Не подтверждаются и риски непопадания 30% застройщиков ни в одну категорию механизма привлечения средств — таких только около 15% проектов, при этом каждый объект известен, как и причины данного факта. Львиная их доля — это проекты, находящиеся в стадии завершения с распроданными площадями, которые будут достроены в конце этого года или в начале следующего. Остальные находятся в низкой стадии строительства либо еще к нему не приступали.

## БАНКИ ГОТОВЫ КРЕДИТОВАТЬ, НО НА СВОИХ УСЛОВИЯХ

В свою очередь заместитель Председателя Банка России **Ольга Полякова** сообщила, что сегодня в список уполномоченных банков входят 94, из них 37 активно работают с застройщиками. Причем потенциала расширения кредитования даже этих банков достаточно, чтобы обеспечить финансирование в объеме 6,4 трлн руб., как это заявлено в паспорте нацпроекта, а у них он находится на уровне 10 трлн руб.

Застройщики в целом адаптируются к требованиям кредитных организаций, и спорные вопросы решаются уже без вынесения их на уровень Центробанка или Минстроя. А всего строителями подано 2775 заявок.

Интересно, что в разрез с данными **Татьяны Костыревой** **Ольга Полякова** сообщила о приближающемся к 45 дням сроку рассмотрения заявок, причем некоторые банки, по ее словам, рассматривают их уже даже в течение 30 дней.



Объем кредитных линий сейчас составляет 642 млрд руб. и практически соответствует тому объему, которое было до перехода на проектное финансирование. Уже открыто 23 тыс. эскроу-счетов, на них аккумулировано 74 млрд руб. Средняя рыночная стоимость кредита составляет около 12%, кредитование застройщиков при проектом финансировании — от 5 до 7%, в ряде случаев — менее 1%.

Однако эти данные оспорил депутат Госдумы **Алексей Изотов** — по его словам, 5–7% — абсолютно неверная цифра, а строители на деле сталкиваются с 14%. Сегодня со стороны того же Сбербанка идет злоупотребление монопольным положением — навязываются услуги не только заработной платы, но и юридических услуг, не говоря о страховании, которые не прописаны в договоре кредитования.

Представитель Центробанка подтвердила, что в ряде случаев ставка может достигать

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЦЕНТРОБАНКА ПОДТВЕРДИЛА, ЧТО В РЯДЕ СЛУЧАЕВ СТАВКА МОЖЕТ ДОСТИГАТЬ 14%, НО ПО МЕРЕ НАПОЛНЕНИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ СРЕДСТВАМИ, ОНА СНИЖАЕТСЯ.**



14%, но по мере наполнения эскроу-счетов средствами, она снижается. Сбербанк выдает кредиты и под 0,1%, когда покрытие достаточно высокое, есть обеспечение кредита и т.д. А озвученные 5-7% — это средний показатель.

По словам Николая Николаева, ставка — это показатель надежности самого застройщика. У кого нет проблем — она составляет 4-5% по факту заключения договора. Кроме того, не секрет, что банки устанавливают заградительные ставки для вызывающих сомнения застройщиков — и в этом ничего страшного нет.

## СТРОЙКА СТЫГИВАЕТСЯ В УСПЕШНЫЕ РЕГИОНЫ

Первый заместитель председателя Комитета по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Совета Федерации **Андрей Шевченко** сообщил, что сегодня рынок жилищного строительства демонстрирует пусть слабую, но положительную динамику — с января по сентябрь ввод жилья увеличился на 7,9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года и составил 42,3 млн кв. м. Однако, очевидно, что этого удалось достичь в основном за счет



введения в эксплуатацию домов, строительство которых было начато еще 2-3 года назад, т.е. по старой схеме.

По его данным, в регионах сегодня нередки случаи отказов уполномоченных банков в предоставлении целевых кредитов застройщикам, и это может привести, в том числе к фактической остановке строительства в небольших населенных пунктах, которые экономически не интересны крупным застройщикам.

Как известно, больше 50% от всего объема введенного за 1 полугодие 2019 г. жилья приходится лишь на 12 субъектов, и уже сейчас фиксируется существенный спад строительства в Сибири — до -20% и на Дальнем Востоке — до -14%. А добросовестные застройщики с рентабельностью проектов в 10-15% могли бы обеспечить жильем граждан в небольших населенных пунктах.

По данным начальника главного управления Госстройнадзора Московской области **Артура Гарибяна**, всего в ведомстве 1700 подконтрольных объектов.

С начала года было выдано 82 заключения о соответствии требованиям, проведено 27 внеплановых проверок, по их результатам возбуждено 25 уголовных дел. Сейчас 515 проектов от 220 застройщиков работают по старой схеме, 159 проектов от 59 застройщиков — по новой.

Для контроля нецелевого расходования средств, которое происходило на площадке у контрагентов, в регионе было заключено соглашение с Росфинмониторингом. В результате были выявлены замаскированные операции, обнаружены почти 5 млрд руб. и возбуждено 3 уголовных дела.

В завершение Артур Гарибян предложил наделить контролирующий орган возможностью проводить административные



расследования в случае, когда выявляются административные правонарушения в области долевого строительства.

## РЕГИОНЫ ОЗАДАЧЕНЫ

Региональным опытом поделился министр строительства и архитектуры Ставропольского края **Валерий Савченко**. По его данным, сегодня в крае 76 застройщиков реализуют 165 проектов жилищного строительства общей площадью 2 млн 358 тыс. кв. м. Уже по 88 проектам — это 1 млн 257 тыс. кв. м получены положительные заключения о соответствии требованиям. По 22 проектам за получением заключения не обращались в связи с высокой степенью готовности, а 32 проекта уже перешли на эскроу-счета. К проблемным относится 21 проект — все они находятся в дорожной карте.

Большее 50% от всего объема введенного за 1 полугодие 2019 г. жилья приходится лишь на 12 субъектов, и уже сейчас фиксируется существенный спад строительства.



В октябре регион подписал соглашение с федеральным Фондом, и благодаря завершению строительства одного из первых объектов, будут восстановлены права почти 400 граждан.

Однако, по его словам, у застройщиков вызывает вопросы базовая ставка, которая сначала одна, а средневзвешенная в ходе расчетов выходит гораздо больше. И сказать объективно, какая она будет — не получится. Поэтому цифры в 12% плюс еще за что-то застройщиков пугают.

Говоря о ценах на жилье, министр привел динамику за последний год, по которой следует, что в среднем они выросли на 10%.

В свою очередь заместитель министра строительства Ростовской области **Сергей Вифлянец** сообщил, что в регионе из строящихся 3,8 млн кв. м жилья 2,2 млн кв. м будут сдаваться по старым правилам. Из оставшихся около 600 тыс. кв. м — это проблемные объекты, которые существовали и раньше, и на работу с ними в региональном бюджете на трехлетний период заложены 1,5 млрд руб. Проектное финансирование получили 35 проектов на 3,1 млн кв. м, и все они сосредоточены в Ростове-на-Дону.

Есть и проблемы. К примеру, ни один банк не выдает проектное финансирование для шахтерских и сельских территорий, моногородов, что вызовет стагнацию в части строительства многоквартирного жилья.

Также невозможно привлекать муниципалитету средства на эскроу-счета по бюджетным проектам, т.е. для переселения из аварийного фонда, строительства жилья для детей-сирот и других отдельных категорий граждан.

И здесь, по словам Николая Николаева, процесс уже идет — законопроект об

**НИ ОДИН БАНК НЕ ВЫДАЕТ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЛЯ ШАХТЕРСКИХ И СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, МОНОГОРОДОВ, ЧТО ВЫЗОВЕТ СТАГНАЦИЮ В ЧАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ.**

использовании муниципалитетами эскроу-счетов планируется внести и принять уже до конца года.

Далее из числа минусов было отмечено отсутствие единой банковской заявки на проектное финансирование и единого набора документов — в результате каждый банк предъявляет свои требования. И парадоксально, но более 100 млн руб. банки готовы давать, а меньше — нет.

Кроме того, по мнению министра, необходимо снизить административную и надзорную нагрузку на застройщиков, которые уже получили проектное финансирование и перегружены банковскими отчетностями.

О предложениях от регионов рассказал председатель Комитета Госдумы по финансовому рынку **Анатолий Аксаков**. В частности,

необходимо провести работу по определению уполномоченных региональных банков, которые могут быть небольшими и устойчивыми, если у них есть опыт по финансированию жилищного строительства и профессиональные кадры.

Также необходимо разрешить использовать материнский капитал для погашения ипотечного кредита. Сегодня он в качестве первоначального взноса не принимается по причине отказов застройщиков из-за выплат Пенсионным фондом в течение полугода.

Проблемы для финансирования жилищного строительства создает и комплексная застройка — когда часть объектов была построена по старой схеме, а новые должны реализовываться по новой. Поэтому требуется отделить одни объекты от других.



## БАНКИ ЗАХВАТИЛИ КОНТРОЛЬ НАД СТРОЙКОЙ И НАЦПРОЕКТАМИ?

С негативной речью выступил член Комитета по финансовым рынкам **Евгений Шулепов**, обозначив, что сейчас в стране сдано пока 48 млн кв. м при плане на 2019 г. — 72 млн кв. м. Двигаясь такими темпами, плана не достичь, а можно сдать только 65 млн кв. м.

Кроме того, изменился рынок ипотеки, переставший быть институтом развития отрасли — сегодня 80% приходится на вторичный рынок, при том, что в 2015 г. 75% шло на первичный.

Не подтверждают, по его данным, строители сроки рассмотрения заявок — вместо прописанных 45 дней процесс может длиться до 8 месяцев. Также слишком длительной оказалась процедура раскрытия эскроу-счетов — вместо 30–40 дней проходит 3–4 месяца.

Кроме того, существуют слишком жесткие требования банков к обеспечению кредита, доходящие до абсурда — к примеру, требуются гарантии жены генерального директора застройщика — и если она не подписала, то кредит не выдают. Так, сегодня в Вологодской области не выдано ни одного кредита, не смогла его получить даже самая лучшая организация, с апреля работающая со Сбербанком.

Плюс ко всему по-разному понимают банки и застройщики ст. 8 175-ФЗ, в результате застройщикам запрещается пользоваться собственными ресурсами, которые лежат не на специализированных счетах.

Наболевший вопрос — стоимость квадратного метра по государственным программам. К примеру, рыночная стоимость в Ярославской области — 59 тыс. руб., а по установке Минстроя — 42 тыс. руб., в Архангельской области рыночная — 68 тыс. руб., а по данным



Минстроя — 49 тыс. руб. Из-за подобных цен, отличающихся на 40–50% от рыночных, буксуют государственные программы.

В свою очередь заместитель председателя комиссии Общественной палаты РФ по территориальному развитию и местному самоуправлению **Светлана Разворотнева** сравнила эскроу-счета с антибиотиком, который в момент прекращает болезнь, но убивает микрофлору, поэтому дальше болеть все будут долго и часто.

Она подчеркнула, что приведенные данные о стоимости жилья — это не показатель, т.к. сейчас продается то, что было построено по старым правилам. А эскроу-счета, по ее мнению, безусловно увеличат стоимость строительства в 2 раза. Ведь значительная часть застройщиков уйдет, в регионах — половина мелких однозначно, а монополизм всегда ведет к увеличению цен.

Также она выразила недоумение, почему потребитель при введении этого механизма должен переплачивать трижды: первый раз — когда берет ипотеку, второй — когда кладет свои деньги без процентов в банк, а третий — когда оплачивает подорожавшую квартиру.

**ПОЧЕМУ ПОТРЕБИТЕЛЬ ПРИ ВВЕДЕНИИ ЭТОГО МЕХАНИЗМА ДОЛЖЕН ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ТРИЖДЫ: ПЕРВЫЙ РАЗ — КОГДА БЕРЕТ ИПОТЕКУ, ВТОРОЙ — КОГДА КЛАДЕТ СВОИ ДЕНЬГИ БЕЗ ПРОЦЕНТОВ В БАНК, А ТРЕТИЙ — КОГДА ОПЛАЧИВАЕТ ПОДРОЖАВШУЮ КВАРТИРУ.**

При этом, если у банков в наличии свободные 10 трлн руб., почему строительство финансируется за счет средств дольщиков, а не банков, которые, в свою очередь, выдают ипотеку под немаленький процент? А, как подсчитали эксперты, 54% платежа — это оплата не строительства, а банковских процентов.

О рисках недостижения целей нацпроекта рассказал заместитель директора Департамента аудита регионального развития и ЖКХ **Леонид Богданов**. Первая группа связана со снижением объемов ввода жилья из-за сложности и высокой стоимости банковского кредитования, отсутствием возможности получения заемных средств небольшими и средними застройщиками, увеличением срока реализации проектов крупными застройщиками и ростом стоимости жилья.

Вторая — в связи с прекращением деятельности небольших и средних застройщиков.

Третья — из-за появления новой волны обманутых дольщиков в связи с распространением изменений на большую часть уже начатых строек.

По его данным, новый механизм может повлечь банкротство или уход с рынка около 2 тыс. или третьей части от общего количества застройщиков.

Как подытожил **Николай Николаев**, по счастью, новых рисков сегодня не появилось. Плюс ко всему Комитет в ближайшее время внесет на рассмотрение законопроект, который будет корректировать целый ряд норм и уточнять их, чтобы расходов и административных барьеров на пути застройщиков, реализующих своих проекты через эскроу-счета, было меньше. ☹



Эвелина ЛАРСОН

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Регионы и нацпроект: от оптимизма к реализму

## Показатели строительства жилья регионы рассматривают с осторожным оптимизмом

Смогут ли российские регионы выполнить показатели национального проекта «Жилье и городская среда» с учетом того, что первый год показывает 10% падения ввода жилья? На вопросы Отраслевого журнала «Строительство» согласились ответить руководители трех российских регионов: Рязанской, Ленинградской и Свердловской областей.

**— Реальны ли цифры ввода жилья, заложенные для региона в нацпроекте, и есть ли под эти цифры спрос на жилье? Сколько из этого жилья будет строиться в крупных городах, сколько — в малых?**

Губернатор Рязанской области Николай Любимов: «Наша область по показателю «площадь жилья в среднем на одного жителя» входит в число лидирующих 10 регионов страны. В 2018 г. он составлял 31,2 кв. м. К 2024 г. по нацпроекту этот показатель должен достичь 35 кв. м на человека.

А в прошлом году мы вошли в ТОП-15 субъектов по показателю «ввод жилья на душу населения» — 0,7 кв. м.



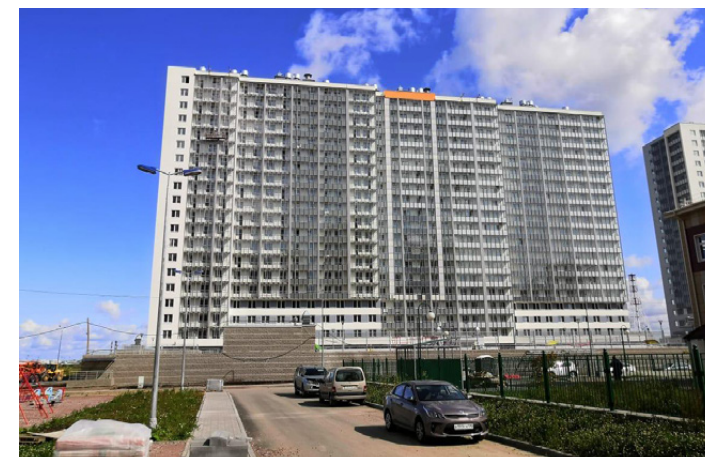
В целом необходимо отметить, что за последние несколько лет в рязанском регионе объем ввода жилья стабильно увеличивается. За 2018 г. прирост составил более 40%. Наибольшее количество жилья — 461 тыс. кв. м или 59% от общего объема введено в областном центре — городе Рязани, где проживает значительная часть населения. Еще 180 тыс. кв. м построено и сдано в Рязанском и Рыбновском районах.

В рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» реализуется региональный проект «Жилье», в соответствии с которым к 2024 г. планируется достичь показателя по вводу не менее 1079 тыс. кв. м.

В 2019 г. мы запланировали эту цифру на уровне 791 тыс. кв. м, и она будет выполнена. По итогам 9 месяцев текущего года этот план исполнен почти на 80%, а в сравнении с показателем 2018-го — на 107,4%. Индивидуальное жилищное строительство в этом году планируется на уровне в 230,3 тыс. кв. м.

В общей сложности на проект «Жилье» в 2019–2024 гг. намечено привлечь более 5 млрд руб.

Конечно, сегодня необходимы эффективные меры по стимулированию спроса на рынке жилья. Существующие меры государственной поддержки, в том числе ориентированные на снижение ипотечной процентной ставки до 8%, не вполне способны оказать существенное влияние на повышение спроса. Кроме того, достаточно остро сейчас стоит вопрос, связанный с переходом на проектное финансирование строительства жилья.



В Рязанской области до 70% объемов жилищного строительства обеспечивается многоэтажным жильем, возводимым с привлечением средств граждан. Переход исключительно на проектное финансирование повлечет уменьшение объемов строительства в переходный период. Поэтому здесь важно направить усилия на развитие индивидуального жилищного строительства.

Еще одна проблема — отсутствие в районах массовой застройки достаточной социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры. При комплексном освоении территорий доля затрат на инженерные сети может составлять до 20% от общей стоимости проекта, а при малоэтажном строительстве, что наиболее востребовано в средних и малых поселениях, до 40%.

Министерству строительного комплекса региона поставлена задача –совместно с муниципалитетами искать земли для строительства социальных объектов, добиваться от застройщиков создания развитой инфраструктуры. Точечная застройка должна смениться на комплексную».



**Вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко:** «В городе разработан и утвержден паспорт регионального проекта «Жилье».

На 2019 г. плановый показатель по вводу жилья определен в объеме 3,4 млн кв. м с дальнейшим повышением до 3,7 млн кв. м. Причем за 10 месяцев текущего года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию уже более 1,24 млн кв. м жилья — а это 36,7% от годового плана, в том числе 0,18 млн кв. м жилых домов на землях для индивидуального жилищного строительства.

Проведенный анализ выданных разрешений на строительство со сроками реализации в 2019 г. показал, что имеющийся потенциал строящихся объектов позволяет рассчитывать на выполнение в этом году планового задания по вводу жилья».

**Министр строительства Свердловской области Михаил Волков:** «Мы всегда делаем рискованные тесты, смотрим, что и как у нас складывается, и рассчитываем как оптимистичный, так и пессимистичный прогноз. Во многом сегодня оптимистичный прогноз основывается на тех задачах, которые поставлены Президентом России. Это, во-первых, увеличение покупательской способности населения через снижение процентной ставки по ипотеке. Конечно, это даст



возможность увеличить маржинальность всех проектов. Потому что, не создав потребительскую активность у граждан, нам не увеличить объемы строительства жилья, которые будут востребованы.

Если бы существовала государственная программа предоставления жилья хотя бы на основе соцнайма, тогда можно было наращивать объемы строительства, которые соцнайм взял бы на себя. Но при коммерческой основе, когда нужно продавать жилье людям, многое зависит от покупательской способности. И чем больше мы увеличим слой граждан, способных приобрести жилье, тем проще нам будет справиться с этой задачей.

Пока мы очень осторожно прогнозируем, что на начальном этапе мы вписываемся в эту программу. А что будет дальше — будет зависеть от макроэкономических показателей».

### **— Насколько сбалансированы планы строительства жилья и социальной инфраструктуры? Хватит ли новостройкам заложенных в других нацпроектах больниц, школ, детских садов и так далее?**

**Николай Любимов:** «В Рязанской области для обеспечения необходимых объемов строительства жилья в настоящее время сформированы 20 микрорайонов массовой застройки общей площадью более 1 тыс. га.

На земельных участках в рамках этих проектов предусмотрено строительство не менее 3 млн кв. м жилья, а также объекты социальной инфраструктуры — 22 дошкольных учреждения, 6 школ, 2 поликлиники, 3 физкультурно-оздоровительных комплекса. Основная трудность в процессе создания социальных объектов в новых микрорайонах — это отсутствие свободных земельных участков в государственной и муниципальной собственности. Несмотря на это, ведущие застройщики разрабатывают проектную документацию и безвозмездно передают земельные участки и проекты в муниципальную собственность для дальнейшего строительства на них социальных объектов.

Регион активно участвует в федеральном проекте «Жилье» с целью предоставления субсидий на строительство социальной инфраструктуры в микрорайонах комплексной застройки. В 2019 г. в рамках регионального проекта «Жилье» ведется строительство школы на 500 мест и детского сада на 220 мест. В рамках федерального проекта «Современная школа» строится крупная школа на 1100 мест в микрорайоне Горроща г. Рязани. Мы планируем сдать этот объект в 2020 г.

По проекту «Демография» в 2019 г. завершено строительство 8 объектов дошкольного образования в Рязани, Рыбном и Рязанском районе. Появилось дополнительно 530 мест для детей до 3-х лет. В целом в течение 3-х лет планируется построить 19 объектов. К концу 2021 г. в ДОУ региона будет создано 1990 мест.

За последние 3 года в районах области построено 19 новых ФАПов, и все они сейчас работают. В 2019 г. в рамках нацпроекта будет создано еще 14 новых ФАПов и 1 врачебная амбулатория.

В общей сложности в Рязанской области в 2019 г. будут сданы в эксплуатацию 36 объектов соцсферы, 8 из них уже функционируют».

**Николай Линченко:** «Курс, который ставят перед всеми регионами национальные проекты — создание не просто пустых квадратных метров, а полноценной комфортной городской среды со всей необходимой социальной инфраструктурой: парками и скверами, дорогами, детскими садами, школами и поликлиниками.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге для ликвидации накопленного дефицита инфраструктуры только по направлению Комитета по строительству до конца 2019 г. по соглашениям с инвесторами и за счет средств бюджета города планируется построить 11 школ на 8325 мест и 24 детских сада на 3685 мест».



Иоланта ВОЛЬФ

ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

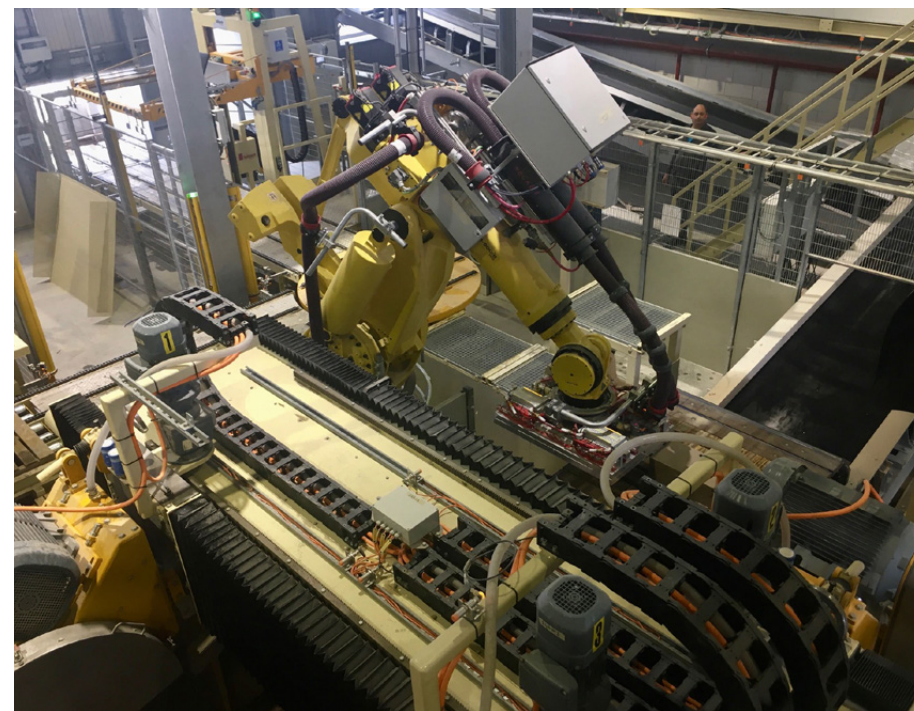
# BIM как технология безотходного производства

*Формат IFC поддерживает новые BIM-сервисы от производителя стройматериалов*

Новые технологии, в последние годы уверенно и стремительно проникающие в традиционно консервативную строительную отрасль, не только приносят проектировщикам и строителям новые инструменты работы, заставляют трансформировать складывавшиеся десятилетиями процессы, но и меняют отношения между участниками проекта, порождают новые сервисы и бизнес-модели. В последние годы в новых и все еще складывающихся BIM-процессах стала весьма заметной роль производителей строительных материалов: тех, кого всегда отличал инновационный подход к производству и высокий уровень поддержки своих заказчиков.

В октябре в составе группы проектировщиков, девелоперов, застройщиков по приглашению компании Xella — производителя строительных материалов (ячеистый бетон, силикатный кирпич, крупноформатные армированные панели из газобетона, изоляционные материалы) — автору довелось побывать в Нидерландах, на заводе в городе Конингсбош и познакомиться с инновационными процессами в работе компании.

Среди стран, где давно и успешно применяются технологии информационного моделирования, где для обмена данными акцент делается на применение открытого формата данных IFC, Нидерланды находятся в группе лидеров. В отличие от России больших успехов на пути цифровизации добились там именно строительные подрядчики. Строительный бизнес там низкомаржинальный, высокорискованный, впрочем, как и везде, цена ошибки чрезвычайно высока. Именно этим и объясняется стремление тамошних строителей оптимизировать бизнес путем применения новых технологий.



Так, приведем типовой процесс, где задействована продукция Xella. Вне зависимости от BIM-компетенций архитектора и готовности выдать проект в виде модели, строитель всегда разрабатывает («поднимает») модель для своих целей. Затем переводит модель в формат IFC и направляет в проектный офис, расположенный на заводе. Там сначала в программном обеспечении Solibri модель проходит обязательную предварительную проверку на соответствие регламенту, затем из модели выбираются только стеновые элементы и загружаются в специально разработанное ПО, где осуществляется раскладка блоков или панелей по развертке стены. Исходя из типоразмеров блоков, применяемых для данного проекта, проводят оптимизацию раскладки, минимизируя отходы. Полученная схема раскладки снова через модель в формате IFC передается на производство, где осуществляется автоматизированная нарезка и маркировка блоков под каждую стеновую паллету. Именно этот процесс с участием роботизированных комплексов мы наблюдали на заводе в городе Кониингсбош. Собранный паллета отправляется на стройплощадку, точно на место монтажа. Так на строительную площадку приходит готовый «конструктор», который монтажнику остается собрать согласно схеме. При заполнении каркаса ему больше не приходится на месте подрезать блоки также, как и в случае с несущими стеновыми панелями. Получается безотходное производство. Исключается перерасход материала, минимизируются издержки, увеличивается скорость монтажа. Казалось бы, обрезки все равно есть, но теперь они остаются на заводе. Однако и там прагматичные голландцы наладили производство новых панелей из таких отходов, причем стоят они для покупателей дороже, а пользуются не меньшим спросом.



НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПЛОЩАДКУ ПРИХОДИТ ГОТОВЫЙ «КОНСТРУКТОР», КОТОРЫЙ МОНТАЖНИКУ ОСТАЕТСЯ СОБРАТЬ СОГЛАСНО СХЕМЕ.



Как представителю российского buildingSMART мне было интересно узнать, как глубоко используют формат IFC специалисты Xella за рамками задач по передаче исключительно геометрии. Для всех изделий компании разработаны руководства по доставке информации, определены структура проекта, правила экспорта, заполнения атрибутов. Информационному наполнению объектов уделяется большое внимание.

Стоит отметить, что подобный сервис для своих заказчиков начали предлагать и в российском представительстве Xella. На своем заводе в Можайске она выпускает газобетонные блоки. Специалисты подсчитали, что при традиционном подходе перерасход газобетона составляет около 20%. Излишки материала потом идут в отходы.

Для оптимизации применения материала здесь также применяют BIM. Однако зачастую заказчик в лице застройщика или девелопера передает модель, которую для него разработал проектировщик. В соответствии с представленной заказчиком BIM-моделью объекта осуществляется раскладка стеновых блоков, затем в заводских условиях производится обрезка. Недавно прошло испытание этого нового BIM-сервиса на объекте жилого комплекса с одним из крупнейших застройщиков Москвы и Московской области. Блоки YTONG были произведены непосредственно под проект ЖК «Датский квартал» по индивидуальным размерам с учетом особенностей данного объекта.

Элементация блоков делалась по разверткам стен, взятых с BIM-модели объекта. Результатами остались довольны обе стороны. Трудозатраты снизились на 7%, скорость монтажа значительно возросла, при этом объем отходов сократился на 40%.

ТРУДОЗАТРАТЫ  
СНИЗИЛИСЬ НА 7%,  
СКОРОСТЬ МОНТАЖА  
ЗНАЧИТЕЛЬНО  
ВОЗРОСЛА, ПРИ ЭТОМ  
ОБЪЕМ ОТХОДОВ  
СОКРАТИЛСЯ НА 40%.

Информационным моделированием в компании занимаются уже семь лет. За это время сумели развить целый ряд BIM-сервисов с учетом накопленного опыта и использованием современного технического обеспечения. Помимо разработанной специально для России библиотеки семейств продукции Xella своим заказчикам компания предлагает оптимизацию BIM-моделей, приведение стеновых элементов и оконных перемычек в соответствии стандартным размерам, контроль коллизий с другими элементами, создание точных спецификаций согласно модели. В соответствии с корпоративной политикой эти сервисы оказываются бесплатно. Таким образом, компания становится не только производителем и поставщиком строительных материалов, но и партнером по BIM.

### СТРОИТЕЛЬНАЯ РЕАЛЬНОСТЬ СОВМЕСТИЛАСЬ С ДОПОЛНЕННОЙ

В этом году компания представила новый BIM-сервис с применением устройства Hololens от Microsoft на строительной площадке. Технология дополненной реальности позволяет совместить 3D-модель с реальным строящимся зданием.

Новый сервис приносит BIM прямо на стройплощадку, исключив лишнее звено в цепочке передачи информации, повышает качество работ и сокращает число ошибок. На стройплощадке по-прежнему руководствуются 2D-документацией, которая не столь детализирована и не всегда своевременно обновляется. Новый сервис позволяет присутствовать одновременно в двух измерениях: на реальной стройплощадке и внутри виртуальной модели здания. Отображаемая прибором 3D-модель фактически представляет собой инструкцию по сборке здания. Точность позиционирования строительных конструкций с помощью Hololens



составляет 1–3 мм, а радиус контролируемого поля обзора достигает 100–200 м. BIM-модель загружается в шлем из «облака» в режиме реального времени, поэтому все изменения, которые вносят архитекторы и проектировщики, моментально отображаются и в виртуальной проекции. С другой стороны, любые корректировки, сделанные на стройплощадке, также моментально отражаются в основной BIM-модели. Обмен данными опять же происходит в формате IFC.

Для привязки специалиста к определенной точке обзора внутри строящегося здания этажи и ключевые элементы маркируются QR-кодами. Система автоматически распознает их и загружает соответствующий фрагмент модели.

Применение технологий дополненной реальности позволяет поднять авторский надзор за строительством зданий на качественно новый уровень. Сейчас идет подготовка к

проведению натурного эксперимента работы с Hololens на одном из московских объектов.

Возвращаясь к поездке в Нидерланды, вспоминаю забавный эпизод, когда наша группа тщетно пыталась выяснить у сотрудников завода, как они стимулируют строительных подрядчиков возвращать со стройплощадки обрезки блоков и панелей. И кто кому при этом платит. Какова бизнес-модель? Хозяева никак не могли дать нам вразумительный ответ, что и понятно. Никаких обрезков на стройплощадке просто нет. ☹



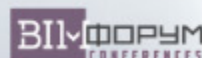
**Марина КОРОЛЬ,**  
Зам. председателя российского отд.  
buildingSMART,  
генеральный директор  
ООО «КОНКУРАТОР»



# День Инноваций В АРХИТЕКТУРЕ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ

04.12.2019

ЦМТ г. Москва



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ОТРАСЛЕВОЙ ФОРУМ



Генеральный партнер



[www.di.radidoma.ru](http://www.di.radidoma.ru)  
8 800 555 91 50  
[event@radidoma.ru](mailto:event@radidoma.ru)

Организатор



## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

# Стройматериалы как улика

*Генподрядчики массово заменяют  
стройматериалы из проекта на более дешевые*

### В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ — ТЕМА ЗАМЕНЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ НА БОЛЕЕ ДЕШЕВЫЕ

Случаи махинаций с подменой материалов на этапе реализации строительных проектов, по всем признакам, становятся уже чем-то вроде эпидемии. Общеизвестно, что люди у нас и раньше были не чужды импровизации. А уж в кризисные годы, когда денег в экономике стало меньше, а запросы у состоятельных людей остались на прежнем уровне, проблема приобрела особенно острый характер. Причем затрагивает она интересы и государственных, и крупных корпоративных заказчиков, и обычных граждан, которые изыскивали необходимые средства для ремонта квартиры или строительства собственного «домика в деревне». Во всяком случае, результаты проверок исполнения государственных контрактов и судебная практика последних нескольких лет свидетельствуют именно об этом.

Не случайно данной теме было уделено повышенное внимание в ходе двух мероприятий общероссийского формата, которые состоялись в ноябре. Это российский отраслевой форум «Управление и контроль строительства», проводившийся 1 ноября при поддержке Минстроя,

и XVI всероссийская научно практическая конференция, организованная 12 ноября Союзом инженеров-сметчиков.

### ЗАМЕНА ДО ТЮРЬМЫ ДОВЕДЕТ

Проблема в том, что в ходе строительства подрядчики применяют материалы, закупленные по более дешевой цене, в актах о приемке выполненных работ значатся более дорогие материалы, которые были в проекте. При этом разница между этими суммами зачастую оказывается не только в распоряжении подрядчиков, но и рассовывается по карманам тех высоких покровителей, которые их курируют. По закону такие действия обычно трактуются как мошенничество, совершенное с использованием своего служебного положения (статья 159 Уголовного кодекса РФ), а также присвоение или растрата (хищение) чужого имущества, вверенного виновному (статья 160 УК РФ). Подмена материалов довольно часто встречается в сфере строительства и ремонта автомобильных дорог. В судебной практике также бывают случаи, когда подрядчик, например, пытается доказать, что использовал в ходе строительства дома более дешевый, но более энергоэффективный кирпич,



желая, таким образом, сэкономить деньги заказчика на стадии эксплуатации. Однако на вопрос о том, куда подевалась разница в стоимости, вразумительного ответа у подрядчиков обычно не бывает.

С точки зрения государства или частного инвестора, вложившего в строительство большого объекта свои средства, ответственность за всю эту «художественную самодеятельность» несет генподрядная организация, которая осуществляет организацию и координацию всех строительных работ. Поскольку действительно профессиональных генподрядных организаций, укомплектованных достаточным количеством квалифицированных инженеров, не так уж и много, в условиях кризиса крупные инвесторы стали передавать основную часть функций генерального подрядчика собственным службам технического заказчика, предварительно усилив их кадрами. Многие откровенно слабые генподрядные фирмы особенно и не возражали. Дело в том, что, выигрывая тендеры исключительно за счет демпинга, реально контролировать стройку они просто не могут. Этим занимается технический заказчик и связанный с ним строительный контроль. Поэтому кризис, начавшийся

**С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ  
ГОСУДАРСТВА ИЛИ  
ЧАСТНОГО ИНВЕСТОРА,  
ВЛОЖИВШЕГО В  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
БОЛЬШОГО ОБЪЕКТА  
СВОИ СРЕДСТВА,  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ  
НЕСЕТ ГЕНПОДРЯДНАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ,  
КОТОРАЯ ОСУЩЕСТ-  
ВЛЯЕТ ОРГАНИЗАЦИЮ  
И КООРДИНАЦИЮ ВСЕХ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.**

в стране после введения в 2014 году экономических санкций, просто ускорил принятие тех решений, которые на самом деле назревали.

В ходе форума «Управление и контроль строительства» инженер-проектировщик из Сербии Срджан Петкович, который имеет опыт реализации проектов во многих странах мира, возглавляет компанию «Строй Техно Инжиниринг» и уже 20 лет работает в России, попытался было сказать слово в защиту строительных генподрядных организаций и убедить инвесторов сделать попытку заинтересовать их материально, однако получил в ответ возражение со стороны руководителя департамента строительства и управления проектами «Газпромбанка» Николая Пешкова. По его словам, практика показывает, что как только инвестор отдает стройку в руки профессионального генподрядчика, там начинают происходить настоящие «чудеса». И связаны они, прежде всего, с подменой материалов.

Самая громкая история из этой серии произошла в ходе строительства футбольного стадиона «Ростов Арена». В процессе устройства оснований для подъездных автомобильных и пешеходных дорог, ведущих к стадиону, вместо крупнозернистого песка был использован песок более мелкой фракции.

Никакой угрозы для безопасности болельщиков и футболистов подмена не представляет, потому что именно такой песок добывается в Ростовской области и применяется на всех стройках этого региона. Крупнозернистый песок, предусмотренный проектно-сметной документацией, надо было закупать где-то еще. Более того, решение о закупке более дешевого песка было даже согласовано застройщиком. Однако в ходе проверки выяснилось, что в проектно-сметной документации по-прежнему значится крупнозернистый песок, разница в стоимости составляет



223 млн рублей, а итоговая сумма по результатам исполнения сметы не изменилась. Самое интересное, что подрядная организация во всей этой истории выполняла функцию рядового технического исполнителя. Потому что настоящие выгодополучатели, по версии следствия, находились в правительстве Ростовской области.

### ТОЛЬКО С РАЗРЕШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА

Президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин, обращаясь к участникам профессиональной конференции, проходившей 12 ноября в Москве, рекомендовал строительным компаниям не принимать участия в подобного рода махинациях. Особенно, если речь идет о государственных контрактах.

Он отметил, что в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (часть 7, статья 95) замена материалов в процессе исполнения контракта возможна только на материалы и изделия с улучшенными техническими и функциональными характеристиками. Замена

**ЗАМЕНА МАТЕРИАЛОВ НА МАТЕРИАЛЫ С УХУДШЕННЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ, А ТАКЖЕ НА РАВНОЦЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ЯВЛЯЕТСЯ НЕДОПУСТИМОЙ.**

материалов на материалы с ухудшенными характеристиками, а также на равноценные материалы является недопустимой.

Установление критериев улучшения характеристик строительных материалов, согласно ранее выпущенным разъяснениям Министерства экономического развития и Министерства финансов России, относится к сфере компетенции заказчика. Такие замены должны быть согласованы и с проектной организацией.

Павел Горячкин также уточнил, что замена материала возможна только в процессе исполнения контракта. Единственной надлежащей формой согласования такой замены является дополнительное соглашение, которое должно быть включено в реестр государственных контрактов с присвоением ему специального цифрового кода. Соответствующие записи делаются в смете контракта и в акте приемки выполненных работ.

Также, по его словам, все участники закупок должны понимать, что изменение условий контракта по согласованию сторон в части поставки товаров, выполнения работ или оказания услуг при улучшении их по качеству, техническим и функциональным характеристикам по сравнению с характеристиками, указанными в контракте, не может служить основанием для изменения цены государственного контракта ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

В целом складывается впечатление, что тема замены строительных материалов находится на особом контроле и Счетной палаты и Федерального казначейства России. Так что не исключено, что эта лазейка для незаконного извлечения выгоды в скором времени будет прикрыта. ☹



Юрий ВАСИЛЬЕВ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Австрийская древесина стала доступнее для московского строительства



На складах JAF RUS в Москве представлены как строительные, так и целый ряд материалов для столярно-мебельного производства.

В середине сентября в московском Центре дизайна ARTPLAY состоялась торжественное открытие первого в России шоу-рума австрийского концерна JAF.

Напомним, JAF — признанная во всем мире компания-лидер, занимающаяся производством и поставкой во многие страны мира материалов из высококачественной древесины. И теперь она вышла на московский рынок.

— В России мы работали с 2008 года, но Москву рассматриваем как особый город, где требуется особый подход и особая энергетика, чтобы здесь развиваться, — сказал, выступая на торжественном открытии шоу-рума, вице-президент по продажам группы компаний JAF Теему Корхонен.

Компания выпускает широкий ассортимент разнообразной продукции. Номенклатура изделий включает 83 000 наименований, из которых более 20 000 постоянно хранятся на складах компании.

На складах JAF RUS в Москве представлены как строительные, так и целый ряд материалов для столярно-мебельного производства. Что касается пород деревьев, из которых изготавливаются детали и конструкции, предлагаемые в настоящий момент россиянам, это американский орех, тик, палисандр, мербау, дуб, сибирская лиственница и другие.

Сегодня, по прошествии двух с лишним месяцев после открытия можно сделать некоторые выводы и понять, как открытие шоу-рума



повлияло на продажи продукции компании в Москве и в России.

Вот что по этому поводу нам рассказал директор JAF RUS **Владимир Иконников**:

— Открытие шоу-рума дало всей команде положительный импульс. У нас появилась возможность представить нашу продукцию и материалы из древесины заинтересованной и ориентированной на дизайн аудитории в современной обстановке.

Мы определили для себя две основные группы клиентов, которые посещают наш шоу-рум: с одной стороны, это те, кто ищет высококачественную продукцию. С другой стороны, наша площадка стала местом встреч для архитекторов, строителей, производителей мебели и других заинтересованных в нашей продукции людей. Я имею в виду, что с момента открытия в нашем шоу-руме уже состоялся ряд встреч с представителями этих групп клиентов, которым мы дали личную и экспертную консультацию по

их проектам. Наш выставочный зал идеально подходит для подобного обмена мнениями: благодаря наличию товаров мы можем с легкостью перейти от консультации к презентации материала.

Эти встречи являются очень полезными и для нас, они позволяют лучше понять предпочтения наших клиентов, тенденции в спросе на ту или иную продукцию и в итоге предложить индивидуальный портфель продуктов для российского рынка.

Например, мы увидели, что самыми популярными породами древесины среди представленных в нашем шоу-руме являются, прежде всего, тик, кумару и термоясень для наружного использования. Для внутренней отделки большой популярностью пользуются дубовая доска и ламинат.

Еще одной «изюминкой» для наших клиентов стал пиломатериал из дуба. Что же касается происхождения древесины, то как местные,

так и экзотические породы, ввозимые из-за рубежа, одинаково востребованы.

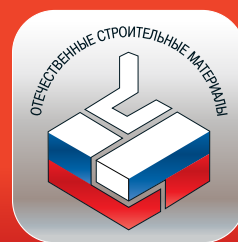
Что же касается дальнейшего развития нашего бизнеса в России, то она для JAF является привлекательным рынком с большим потенциалом. Здесь клиенты уделяют большое внимание качеству продукции и обращают всё больше внимания на древесину как на материал для внутренних и наружных работ. Поэтому в будущем мы продолжим расширять ассортимент нашей продукции в области отделки жилых помещений и строительства из дерева. Со временем мы также планируем расширить спектр предоставляемых услуг, чтобы наши покупатели могли реализовывать свои проекты еще эффективнее. ☹



**Юрий МИХАЙЛОВ**

Шоу-рум JAF:  
Москва, центр дизайна Artplay,  
ул. Нижняя Сыромятническая, д.10,  
стр.3А, 3 этаж  
<https://www.jaf-rus.ru>  
Тел.: +7 495 585 79-69  
[info@jaf-rus.ru](mailto:info@jaf-rus.ru)

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:

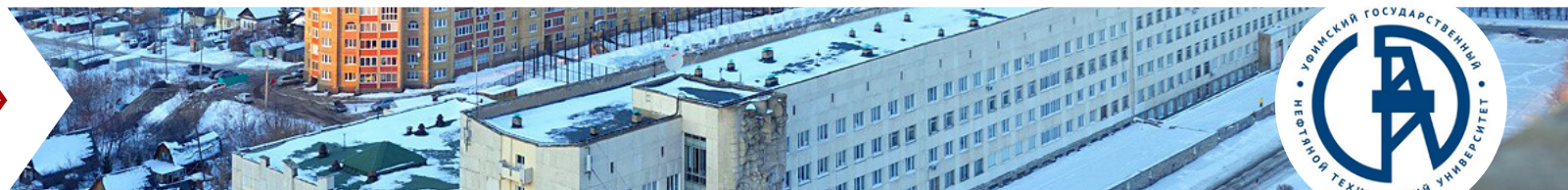


При содействии:



реклама



ОБРАЗОВАНИЕ  
И НАУКА

# Уфимский университет — на пике инновационных тенденций в строительстве

*В Национальном рейтинге востребованности вузов в 2017 г. УГНТУ занял 32 место из 448 вузов России*



Есть в Приволжском федеральном округе вуз, чья деятельность направлена на развитие топливно-энергетического комплекса страны. Однако он вносит существенный вклад и в развитие строительной отрасли. О научных разработках, открытиях и программах подготовки кадров — в интервью с директором Архитектурно-строительного института Уфимского государственного нефтяного технического университета Дмитрием Кузнецовым:

— *Дмитрий Валерьевич, какова история научной школы Уфимского университета?*

— Это одновременно один из ведущих технических университетов страны и опорный вуз. Он был основан в октябре 1948 г. на базе филиала Московского нефтяного института имени И.М. Губкина. Его стремительное развитие было связано с ростом нефтедобывающей промышленности на западе Башкирии и в Татарии, и уже к началу 1980-х

гг. вуз сформировался как учебно-научный комплекс всесоюзного масштаба. А в 1993 г. официально получил статус университета. В 2005 г. УГНТУ стал первым стратегическим партнером ПАО НК «Роснефть» среди высших учебных заведений, а в 2015–2016 гг. получил статусы опорного вуза России и опорного вуза компаний ПАО «Газпром» и ПАО «Газпромнефть».

Здесь ведется активная работа по развитию международной деятельности, ведь с 1996 г. он — полноправный член Международной ассоциации университетов.

Сегодня Уфимский нефтяной стабильно входит в ТОП-30 вузов России по числу обучающихся иностранных студентов, а их почти 1500 человек. Ректор УГНТУ — сопредседатель Ассоциации университетов Россия — Азербайджан, председатель Общества дружбы «Башкортостан — Вьетнам».

В вузе обучаются почти 20 тыс. студентов, а их подготовку ведет свыше 1300 штатных преподавателей, среди них более 200 докторов наук, профессоров и более 700 кандидатов наук, доцентов.



ЗА ВРЕМЯ РАБОТЫ ИНСТИТУТА ПОДГОТОВЛЕНО ОКОЛО 14 ТЫС. СПЕЦИАЛИСТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ СТРОИТЕЛЬНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ.

Активно развиваются научные школы, несомненная гордость которых — это имена известных ученых — действительных членов и членов-корреспондентов Академии наук РФ и РБ, заслуженных деятелей образования, науки, техники, строительства и архитектуры.

На сегодняшний день сложно выделить самые значимые разработки, за 70 лет непрерывного развития Уфимского нефтяного накопились очень много выдающихся результатов для каждого временного отрезка. Важно другое, что мы помним историю, чтим свои традиции, бережем коллектив и смело идем вперед, достойно отвечая современным вызовам.

**— Какое место в структуре вуза занимает Архитектурно-строительный институт?**

— Уникальность института состоит в том, что мы изначально формировались в структуре Уфимского нефтяного.

В 1950–80-х гг. строились крупнейшие в СССР предприятия нефтедобывающей, нефтеперерабатывающей, нефтехимической, химической промышленности и машиностроения. Невиданного размаха достигло жилищное строительство. БАССР занимала 1-е место по объемам и темпам строительства — появлялись, росли и развивались города, райцентры и села, что требовало большего количества

инженерно-технических работников и рабочих всех строительных специальностей.

Предвидя проблему нехватки специалистов, руководство республики заранее обратилось в директивные органы Союза с просьбой о расширении подготовки инженеров и техников по различным строительным специальностям в существующих вузах и техникумах БАССР. В соседних областях уже существовали институты строительного профиля, однако направляемые из них специалисты не задерживались в республике, а их количество совершенно не удовлетворяло растущим потребностям отрасли. Ситуация резко обострилась, когда в 1967 г. было закрыто единственное в республике отделение «ПГС» при Уфимском авиационном институте, как несоответствующее профилю вуза.

В 1968 г. общими усилиями руководства республики и директора Уфимского нефтяного института В.Л. Березина специальность «Промышленное и гражданское строительство» была открыта в институте, а в мае 1969 г. в его составе был организован строительный факультет, подготавливающий инженеров-строителей по двум специальностям: «Промышленное и гражданское строительство» и «Сооружение газонефтепроводов, газохранилищ и нефтебаз».

В 1973–1989 гг. был построен и введен в эксплуатацию весь комплекс инженерно-строительного факультета — а это более 20 тыс. кв. м учебных площадей и 10 тыс. кв. м общежитий!

1 марта 2016 г. факультет преобразован в Архитектурно-строительный институт. А в текущем году нам исполнилось 50 лет.

Сегодня у нас учится более 1600 студентов, преподает около 150 профессоров и преподавателей, работающих на 5 кафедрах, трех предметно-методических комиссиях, вычислительном центре, Научно-образовательном центре инновационных технологий (НОЦИТ), инновационном центре «Лаборатория нанотехнологий и цементных систем имени профессоров А.Ф. Полака и Н.Х. Каримова» (ИНОЦ).

За время работы института подготовлено около 14 тыс. специалистов по различным строительным направлениям. Мы гордимся нашими выпускниками — ведь они составляют 80% инженерно-технических работников и руководителей строительной отрасли региона.

Мы сегодня стараемся быть везде, где есть наш работодатель, будь-то конкурс рабочих профессий или профессиональные союзы и СПО, чтобы иметь возможность слышать напрямую запросы отрасли.

С 2017 г. ведется выпуск по 11 программам магистратуры, разработанным под запросы



Одна из важнейших проблем, на наш взгляд, — это отсутствие мотивации молодежи для занятий наукой.

работодателя, открыта программа специалиста «Строительство уникальных зданий и сооружений», реализуется совместно с факультетом автоматизации производственных процессов (ФАПП) УГНТУ новая программа бакалавриата «Интеллектуальные системы в строительстве» по направлению «Управление в технических системах» для обеспечения «умного дома» профессиональными кадрами.

С 2018 г. мы вошли в программу двойных дипломов с финским Университетом прикладных наук Юго-Восточной Финляндии (ХАМК) по направлению «Инженерные системы зданий и сооружений». Ведем работу по интеграции с производством по пути создания совместных образовательных и научно-производственных центров, лабораторий, базовых кафедр.

— **Каково нынешнее состояние научной базы института? В чем вы видите основные проблемы для ее развития?**

— У нас под одной «крышей» собран уникальный для небольшого института научно-исследовательский комплекс, состоящий из универсального межкафедрального лабораторного корпуса площадью почти 700 кв. м. Он обеспечивает все профили бакалавриата и магистратуры по направлениям «Архитектура» и «Строительство» условиями для проведения

лабораторных занятий и научных исследований. Также есть лаборатория тонких методов исследований «Лаборатория нанотехнологий и цементных систем им. профессоров А.Ф. Полака и Н.Х. Каримова», активно используемая магистрантами, аспирантами и сотрудниками.

Основные направления научно-исследовательской деятельности всех кафедр: градостроительство, архитектура и урбанистика; развитие территорий и планирование; разработка новых строительных материалов и изделий, в том числе на основе отходов промышленных производств; 3D-печать и сопутствующие этому материалы и технологии; разработка методов расчета долговечности бетонных и железобетонных конструкций, эксплуатирующихся в агрессивных средах; освоение производства и применения новых высокотеплоэффективных материалов в конструкциях стен зданий; оценка напряженно-деформированного состояния элементов строительных конструкций, зданий и сооружений; экспертиза технического состояния несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений, разработка методов усиления конструкций; совершенствование методов прогнозирования и обеспечения коррозионной стойкости материалов и долговечности строительных конструкций в агрессивных средах и многие другие.

Сегодня мы не можем оставаться в стороне от такого мирового тренда, как «Цифровизация», и его составной части или базиса — BIM-технологий, беспилотных систем и процессов в строительстве — 3D-принтинга, новейших строительных материалов и многого другого, и активно ведем свои научные исследования в этой части.

И одна из важнейших проблем, на наш взгляд, — это отсутствие мотивации молодежи для занятий наукой. Нужна какая-то программа поддержки и привязки кадров, обеспечивающая системный «кадровый подпор». Кроме того, науку нужно сделать красивой и привлекательной для сегодняшних школьников и студентов, чтобы они видели, что не будут уступать своим друзьям, выбравшим производство или бизнес по качеству жизни.

— **Какие прорывные открытия и разработки сделаны в последние годы? Где они внедрены и какой эффект от этого может быть?**

— Говорить о каких-то прорывных открытиях сегодня, наверное, сложно и преждевременно, это все же специфика флагманов строительного образования — научно-исследовательских и федеральных университетов. Но и у нас есть интересные разработки в области, например, архитектуры и урбанистики в части создания новых методик и инструментов, помогающих



создавать комфортную городскую среду, отвечая на современные вызовы, отраженные в нацпроекте «Жилье и городская среда». Также в области применения и создания новых материалов на основе гипса, т.к. регион обладает одними из крупнейших запасов этого природного материала в стране. Плюс переосмысление применения традиционных материалов, таких как керамзит, дерево и т.д.

Отдельного внимания заслуживают разработки научных школ А.Ф. Полака и В.В. Бабкова, практическую значимость которых для региона и отрасли сложно переоценить. Непосредственно с участием специалистов института строилась вся Башкирия, а руководители предприятий и главные инженеры возглавляли кафедры, поэтому большинство разработок имеют прикладной характер.

На современные разработки — материалы, принципиальные схемы приборов и установок, программные продукты, конструкции зданий и сооружений — мы регулярно получаем патенты и свидетельства. Часть патентов ложится в основу малых инновационных предприятий, создаваемых совместно университетом и бизнес-сообществом, где трудятся и наши сотрудники, магистранты, аспиранты, а часть — ожидает своего часа в поисках инвестиций и более благоприятных условий.

Для того, чтобы таких разработок было больше, и они не ложились на полку, необходима правильная атмосфера в научном сообществе и тесная интеграция с производством, бизнесом и финансовыми институтами.

**— Как соотносятся программы обучения студентов с инновационными разработками в области строительства? И какие открыты новые специальности?**

— В условиях высокой конкуренции и присутствия в соседних регионах больших

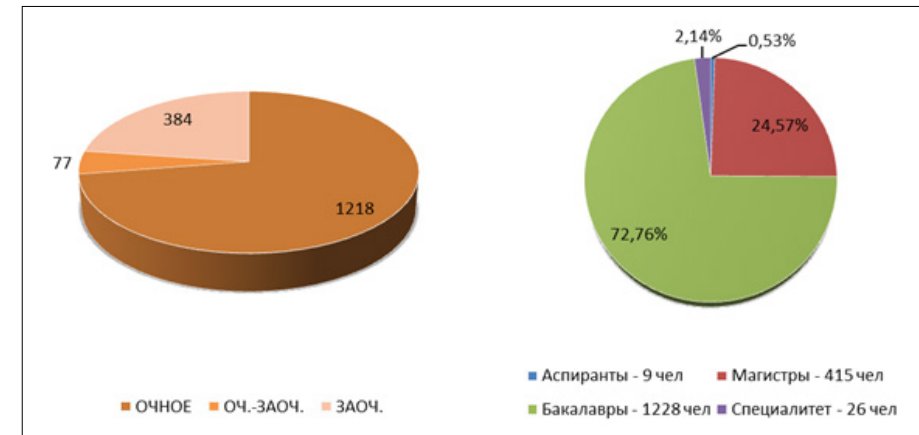
строительных вузов, наша задача — создание условий для моментального отклика на нужды работодателя и региона с учетом перспектив и стратегий развития. Все инновационные разработки мы стараемся внедрять в учебный процесс, а что не входит в рамки этого, выносим в дополнительное образование, курсы повышения квалификации и переподготовку.

Образовательные программы отвечают современным реалиям на 100% и даже заглядывают в будущее. Так, 2 года назад мы открыли две новые программы магистратуры. Первая — МПГО1 «Автоматизированное проектирование зданий и сооружений» — это основная программа по цифровому моделированию и созданию информационных моделей зданий и сооружений. Вторая — МПГО2 «Инновационные технологии в стройиндустрии», где внедрены теоретические и практические курсы по аддитивному строительству и разработке составов для 3D-печати зданий и сооружений.

Для реализации программы МПГО1 у нас закуплен класс на 12 компьютеров, позволяющих работать с большим массивом данных и обсчитывать большие цифровые модели. По программе МПГО2 нашими партнерами закуплен 3D-принтер, позволяющий печатать сооружения с размерами в плане 5x5 м, и часть занятий проходит у них на «Базовой кафедре экспериментального строительства», где ведется печать фрагментов стен, которые затем испытываются в нашей лаборатории НОЦИТ.

**— Сколько студентов реально идут работать в отрасль, и помогает ли институт с дальнейшим трудоустройством своим выпускникам?**

— Вся наша образовательная и научно-исследовательская деятельность в УГНТУ тесно связана с производством. Это трансформируется в самые высокие среди вузов республики

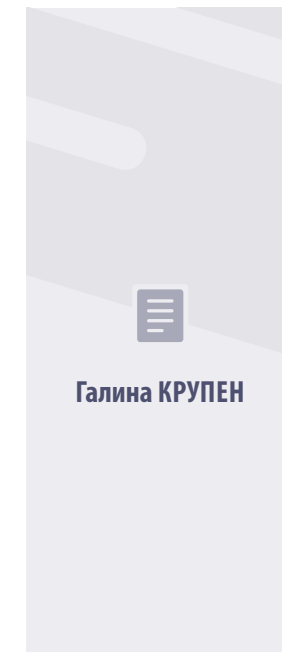


показатели трудоустройства и средней заработной платы выпускников. Откровенно говоря, в Национальном рейтинге востребованности вузов в 2017 г. УГНТУ занял 32 место из 448 вузов России. А в рейтинге по уровню востребованности выпускников работодателями — 24 место среди 100 лучших вузов страны. Министерство образования и науки РФ проводило мониторинг показателей трудоустройства выпускников вузов — и наш составляет 90%, а размер средней заработной платы в первый год работы достигает 55 тыс. руб.

В УГНТУ подписаны прямые договоры и соглашения о сотрудничестве в области образовательных услуг и научных исследований с иностранными вузами, научными центрами и нефтяными компаниями. В целом спрос на наших молодых специалистов превышает предложение. Особое внимание уделяется программам, реализуемым совместно с государственными компаниями.

Выпускники Архитектурно-строительного института, как правило, трудоустраиваются на предприятия региона, которые ведут работы и за его пределами. Все зависит от специализации выпускника, личностных качеств, характера, условий и перспектив. ☺

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ОТВЕЧАЮТ СОВРЕМЕННЫМ РЕАЛИЯМ НА 100% И ДАЖЕ ЗАГЛЯДЫВАЮТ В БУДУЩЕЕ.**



Галина КРУПЕН

## АРХИТЕКТУРА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

# Зодчество-2019: на архитектуре не экономят!

*На XXVII международном фестивале «Зодчество» были показаны очень качественные проекты во всех сферах обитания*

### СКВОЗЬ ПРОЗРАЧНЫЕ ЛЕКАЛА...

Тема фестиваля была заявлена весьма оригинальная — «Прозрачность». Кураторы «Зодчества» Владимир Кузьмин и Владислав Савинкин трактуют этот термин как наглядность процессов архитектурного творчества, как открытость и реальное взаимодействие архитектуры и общества.

Теме прозрачности было посвящено оформление центрального пролета Гостиного двора, где проходило мероприятие. Туда народ сразу и стекался. С интересом рассматривал сооружения из деревянных конструкций, стекла и прочих прозрачных материалов, фотографии зданий с прозрачными стенами и многое другое. Была даже собрана коллекция из 40 лекал (опять-таки прозрачных) сорока ведущих российских архитекторов. Конечно, сейчас все пользуются компьютером, но годами лекало было визитной карточкой зодчего.

О кураторском проекте с восторгом отзывались и студенты, и мэтры.

Кузьмин и Савинкин курировали фестиваль второй год. Такое впечатление, что их фантазия и находчивость неисчерпаемы. В 2020 году будут новые кураторы. И очень хочется, чтобы они продолжили этот тренд оригинальности.

Логично предположить, что теме прозрачности должны были посвятить свои экспозиции и участники фестиваля. Но до этого мы не доросли. Каждый привез то, что имеет возможность показать. Поездка на «Зодчество» обходится недешево, и не все могут ее себе позволить. Тут уж не до таких тонкостей. Однако Владимир Кузьмин надеется, что когда-нибудь кураторы и организаторы будут отбирать работы соответственно заявленной теме.

**ТЕМА ФЕСТИВАЛЯ БЫЛА ЗАЯВЛЕНА ВЕСЬМА  
ОРИГИНАЛЬНАЯ — «ПРОЗРАЧНОСТЬ». КУРАТОРЫ  
«ЗОДЧЕСТВА» ТРАКТУЮТ ЭТОТ ТЕРМИН КАК  
НАГЛЯДНОСТЬ ПРОЦЕССОВ АРХИТЕКТУРНОГО  
ТВОРЧЕСТВА, КАК ОТКРЫТОСТЬ И РЕАЛЬНОЕ  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ОБЩЕСТВА.**



## ВНИМАНИЕ ПАРКАМ И СКВЕРАМ

Среди конкурсных проектов и построек, как всегда, преобладали жилые и общественные здания. Были представлены несколько интересных транспортных работ. Даже узкоколейная железная дорога в городе. Говорят, узкоколейки стали использоваться в европейских городах, у них имеются определенные преимущества.

Но самые интересные работы в этом году относились к благоустройству общественного пространства, отмечает член конкурсного жюри фестиваля Николай Лызлов. Может быть, потому что этой сфере стал уделять внимание Минстрой РФ. Действительно, регионы представили много работ по благоустройству — и проектов, и уже выполненных. Парки, набережные, пешеходные зоны... Относятся к этим объектам очень серьезно. К примеру, в Самаре решили реконструировать загородный парк, открытый еще в 1932 году. В конкурсе участвовали 83 проекта! И проект-победитель был выставлен на обсуждение горожан.

Очень редкое явление последних десятилетий — образец промышленной архитектуры — научно-производственный комплекс по приборостроению и производству электроники в Москве. К этому же разряду с натяжкой можно



отнести здания сыроварен в Подмосковье. По сути, они тоже промышленность.

Тут же на фестивале, в рамках деловой программы, обсуждали, как нам распорядиться промышленным наследием прошлых лет. Производство, которое было необходимо 50–100 лет назад, сегодня за невостребованностью закрыто. А заводские корпуса остались. И архитектура, и качество зданий настолько хороши, что никому и в голову не приходит их снести. Остается только думать, как использовать. Но у наших потомков такой головной боли не будет.

Промышленная архитектура забывается как класс. Архитекторы объясняют, им ничего

**ПРОМЫШЛЕННАЯ АРХИТЕКТУРА ЗАБЫВАЕТСЯ КАК КЛАСС. АРХИТЕКТОРЫ ОБЪЯСНЯЮТ, ИМ НИЧЕГО НЕ ЗАКАЗЫВАЮТ, ПОСКОЛЬКУ СТРОЯТ МАЛО. А ЕСЛИ И СТРОЯТ, ТО СТАРАЮТСЯ ОБОЙТИСЬ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЯМИ. ДЕШЕВО И СЕРДИТО.**

не заказывают, поскольку строят мало. А если и строят, то стараются обойтись металлоконструкциями. Дешево и сердито. Со стороны посмотришь, — то ли предприятие, то ли склад. Состарится — и никто не огорчится.

## САМАРСКИЙ ДВОРИК

Последнее время на фестивале заметно эффектнее подают себя регионы. Еще пару лет назад на иных стендах можно было посмотреть изображения зданий — и все. Возникнут вопросы — спросить не у кого. Если кого-то удавалось отловить, в ответ слышалось: а там подписи есть, читайте.

Сейчас на некоторых стендах были воссозданы кусочки городской застройки. Местные архитекторы присутствовали с открытия до закрытия фестиваля. Проводили что-то вроде





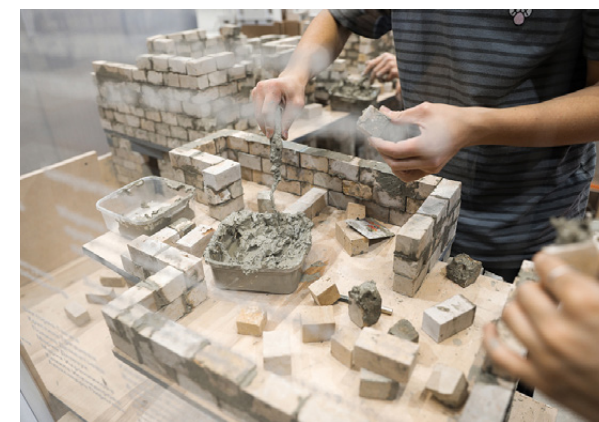
экскурсии для желающих, рассказывали историю города. И возле таких экспозиций все время собирались люди.

На стенде Тюмени показывали сибирские наличники. В Тюмени планируется реконструкция старой части города. Концепцию жилой застройки для этого района разрабатывает московский архитектор Михаил Филиппов.

Краснодарский край — единственный участник фестиваля, который демонстрирует макеты застройки. Делаются они из пластика. В прошлом году мы видели макет центра Краснодара. Нынче — макет Новороссийска. Причем его изготовили лет десять назад. С той поры в городе построено много нового. И к фестивалю макет тоже «достроили». Поговаривают, он обошелся в миллионы рублей. Но в Краснодарском крае считают: архитектура должна быть представлена объемно.

«Проходите во двор», — приглашала надпись на стенде Самарской области. Он и оформлен был как дворик. В городе сохранилась старая застройка двух- трехэтажных домов. А вместе с ними — и дворы, от которых современные люди уже отвыкли: замкнутое пространство, где жильцы проводят много времени и где все друг друга знают.

Самарский архитектор Светлана Репина полагает, что оформление дворов, малые архитектурные формы можно было бы делать по заявке жителей. В развитие этой идеи рядом с экспозицией установили киоск, где студенты Самарского архитектурно-строительного университета вручали всем желающим маленькие деревянные модели домов. Архитектура строения выбиралась согласно характеру обратившегося. Для определения особенностей характера дежурный «киоскер» предлагал нехитрую анкету. Популярность киоска зашкаливала. За день обратились 70 человек.



### ДЕДАЛ ГЛЯДИТ В САРАТОВ

Как всегда, по итогам фестиваля ряд проектов и построек отмечены золотыми и серебряными знаками, дипломами. Полный их список размещен на сайте «Зодчества».

**ГЛАВНАЯ НАГРАДА ФЕСТИВАЛЯ — «ХРУСТАЛЬНЫЙ ДЕДАЛ» — ВРУЧЕНА АРХИТЕКТУРНОМУ БЮРО ASADOV ЗА ПРОЕКТ АЭРОПОРТА «ГАГАРИН» В САРАТОВЕ. ОН УЖЕ ФУНКЦИОНИРУЕТ.**

Главная награда фестиваля — «Хрустальный Дедал» — вручена архитектурному бюро ASADOV за проект аэропорта «Гагарин» в Саратове. Как мы знаем, он уже функционирует. Это второй крупный аэропорт, построенный «с нуля» после распада СССР.

В Советском Союзе почти все аэропорты и аэровокзалы создавались по типовым проектам. Теперь кроме функциональности, аэровокзал должен стать визитной карточкой города. То есть отличаться уникальной архитектурой.

Символами Саратова всегда считались Волга и гармонь. И здание аэровокзала напоминает волжскую волну и растянутые меха гармони одновременно. А имя Гагарина аэропорту





присвоено потому, что первый космонавт в юности учился в Саратове и на саратовскую землю приземлился после полета в космос. В аэропорту размещена серия интерактивных инсталляций, рассказывающих об истории российской космонавтики. А перед зданием аэровокзала есть аллея космонавтов.

Как говорит руководитель бюро Андрей Асатов, он с коллегами участвовал ранее в конкурсе на проектирование ростовского аэропорта «Платов». Не выиграли, зато приобрели бесценный опыт. Что и позволило им успешно спроектировать Саратовский аэропорт. И подготовить еще 13 проектов аэропортов, сказал Андрей.

Вместе с ASADOV-ым в проекте участвовали еще пять архитектурных организаций. Проект выполнялся по заказу холдинга «Аэропорты Регионов». И авторы благодарны его руководителям за то, что они не сэкономили на архитектуре.

### ЗДЕСЬ БУДЕТ ГОРОД-САД

На одном из мероприятий деловой программы был представлен город Доброград (Владимирская область). Оказывается, у нас строятся с «нуля» не только аэропорты, но и города. Это уже второй за последние 20 лет (первый в Татарстане). Доброград создается по инициативе частного лица — владельца завода по производству матрасов «Аскона» Владимира Седова. Завод является градообразующим предприятием нового города. Пока там пять тысяч с лишним рабочих мест, планируется увеличить их до 10 тысяч

В Доброграде намерены широко развивать малый бизнес, а также туризм — город находится в центре Золотого кольца. Все это также даст дополнительные рабочие мест. Работать можно и в соседнем Коврове.

На одном из мероприятий деловой программы был представлен город Доброград (Владимирская область). Оказывается, у нас строятся с «нуля» не только аэропорты, но и города.

Доброград заявлен как городской формат, в котором вся инфраструктура и среда обитания нацелены на повышение качества жизни и долголетие жителей. Отличная предпосылка для этого — наличие большого зеленого массива.

За образец градоустройства взят небольшой шведский город. Девиз инициаторов проекта «Архитектура должна быть соразмерна человеку». Застройка будет малоэтажной. Много сил вкладывал в проект бывший главный архитектор Москвы Александр Кузьмин.

Частные инвестиции составляют 73 млрд руб., из них реализовано 8 млрд. Поселение задумано на 50 тыс. человек. Пока насчитывается чуть больше тысячи жителей. Большие надежды возлагаются на высокоскоростную железнодорожную магистраль «Москва — Казань», которая должна пройти рядом и дать импульс дальнейшему развитию проекта.

Вся деловая программа фестиваля была содержательной и разнообразной. Жаль, одновременно присутствовать на разных дискуссиях не получается. Почему бы не записать их и не выложить в Интернет? (Так поступили организаторы выставки Build School, трансляция деловой программы оказалась доступна в сети буквально на второй день). Думается, желающих ознакомиться с выступлениями нашлось бы немало. ☹



Елена БАБАК



## ВЫСТАВКИ

# Build School-2019: недетские проблемы детских учреждений

*Участники выставки Build School-2019 считают, что правила школьного строительства следует приблизить к жизни*

## ГРАН-ПРИ ОПЯТЬ УЕХАЛ ЗА РУБЕЖ

На каждой выставке Build School наглядно видно, как много людей интересуется строительством образовательных учреждений. Среди участников и посетителей были архитекторы, проектировщики, региональные министры, менеджеры, педагоги — всех не перечислишь. В выставке участвовали представители семи стран.

Build School организована Российским и Московским Союзами архитекторов и проходила в третий раз. Поводом к ее появлению послужила федеральная программа «Школа 2025», нацеленная на ликвидацию дефицита учебных мест в стране. О том, что школ в стране не хватает, говорится на самом высоком уровне.

В архитектурном разделе демонстрировались как построенные объекты, так и проекты.

Последних было больше. Но Гран-при вручается только за постройку. Как и в прошлые годы, главная награда выставки уехала за границу. На этот раз — в Армению. Гран-при получила центральная школа в городе Дилижане.

## СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ИНТЕРЕС НЕ ВЫЗЫВАЮТ

Сам выставочный зал как бы возвращал посетителей в детство. Были оформлены показательные детские площадки с качелями. И людям это нравилось. Качели оказались все время заняты: взрослые мужчины проводили здесь деловые переговоры. И с грустью поглядывали на разноцветных лошадок. Чувствовалось, они не прочь их оседлать, но, увы, вышли из подходящей весовой категории.

Кроме архитектурных работ были представлены разнообразные материалы, оборудование, техника, — все то, что необходимо современной



Гран-при вручается только за постройку. Как и в прошлые годы, главная награда выставки уехала за границу. На этот раз — в Армению. Гран-при получила центральная школа в городе Дилижане.



школе. Как и на всякой выставке, на Build School сформировался постоянный контингент участников. Уже третий год подряд мы видим одни и те же компании, предлагающие системы отопления, школьную мебель.

А вот строительные материалы, увы, не приживаются. Представлены они были в основном отделочными материалами. Скажем, компания «Пиастрелла» (Свердловская обл.) привезла плитку для облицовки стен и покрытия полов из натуральных компонентов. Комбинат «Волна» (Красноярск) предлагал плиты для облицовки фасадов, сайдинг.

Из года в год охотно приезжают известные мировые бренды в надежде завоевать наш рынок. А большинство наших компаний, побывав один раз, больше здесь не появляются.

Похоже, представители стройиндустрии не видят большого смысла в своем присутствии на выставке. Видимо, среди посетителей бывает мало лиц, по-настоящему заинтересованных в их продукции. В рамках деловой программы были организованы презентации самых современных материалов. И они собрали меньше слушателей, чем обсуждение работы школьной библиотеки или тенденций в дизайне детских садов.

## ДЛЯ ШКОЛ, ПРЕДСТАВЬТЕ, МЕСТА НЕТ

Строительство школ в рамках Федеральной программы идет с 2016 года. По заявлению одного из участников выставки, Дирекции «Школа 2025» (цитируем) «к 8 ноября сего года введено в эксплуатацию 149 454 места в 203 школах, запланированных к реализации в 2016 – 2019 гг.».

Если учесть, что программой предусмотрено создание к 2025 году 6,6 млн новых учебных мест, становится очевидно, что основная работа еще впереди. И даже не мешает со строительством поторопиться.

Но ускорить строительство проблематично, говорили участники круглых столов, проведенных в рамках деловой программы выставки.

Школы строятся по новым правилам, определенным той же Федеральной программой. В соответствие с ними возводятся здания не выше трех этажей, с отдельными входами для начальных и старших классов, с просторными помещениями и широкими лестницами, спортзалами (иногда не одним) и т.д. Такие великолепные школы можно было видеть в архитектурном разделе выставки. Один нюанс: строить так удается только в «чистом поле», то есть на просторных участках. А в школах нуждаются в основном густо застроенные городские микрорайоны.

Поиск свободной земли в городах занимает месяцы, а иногда и год. «В Тюмени подошли не больше четверти из предложенных участков, — рассказала Анна Букина, руководитель проекта по строительству объектов СКБ ГК «ПИК». — На них можно построить хоть что-то. Но далеко не всегда получается вписать новое здание в существующую архитектурную застройку».

Конечно, грамотный архитектор в состоянии разместить полноценную школу и на ограниченном пространстве. Но только проект не будет утвержден, как не отвечающий нормативным требованиям.

В последние десятилетия в городах активно строили жилье, торгово-развлекательные центры. Про школы не очень-то вспоминали. Вот для них места и не осталось. Сейчас урок пытаются учесть. В Госдуме РФ предлагают ввести для градостроительных территорий (районов, микрорайонов) нормы социальных объектов соразмерно количеству проживающего там населения. Тогда и для школ место появится. А пока что делать?



**ГРАМОТНЫЙ АРХИТЕКТОР В СОСТОЯНИИ РАЗМЕСТИТЬ ПОЛНОЦЕННУЮ ШКОЛУ И НА ОГРАНИЧЕННОМ ПРОСТРАНСТВЕ. НО ТОЛЬКО ПРОЕКТ НЕ БУДЕТ УТВЕРЖДЕН, КАК НЕ ОТВЕЧАЮЩИЙ НОРМАТИВНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ.**



## ОБОЙТИСЬ УЧАСТКОМ ПОМЕНЬШЕ

Нужно приводить нормы и правила в соответствие с реальной жизнью, считают проектировщики и девелоперы.

Необходимо снизить требования к размерам земельного участка. Это можно сделать не в ущерб учебному процессу. В каждом случае будет свой вариант решения. Например, «поднять» здание выше трех этажей. Или разместить вспомогательные помещения в цокольном этаже. Цокольный этаж — не подвал столетней давности. Благодаря современным инженерным системам там поддерживаются нормальные воздухообмен, освещение. Много места занимают спортплощадки. В крупных европейских городах их все чаще размещают на кровле школьного здания. Как альтернатива — занять детей теми видами спорта, которые не требуют большой площади.

И, похоже, пора отвыкать от гигантомании. Местные руководители заказывают проекты на 1100, 1500, а иногда и свыше 2000 ученических мест. Попробуйте найти в наших микрорайонах для них свободные участки.

«В Европе таких гигантских школ нет, — говорит Галина Яновская, заместитель начальника отдела Роспотребнадзора. — Если они и встречаются, то в виде отдельного городка — с несколькими пищеблоками, спортзалами и так далее».

## РОСПОТРЕБНАДЗОР ЖДЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Третий раз проходила выставка, и третий раз в рамках деловой программы обсуждались нормы для строительства школ. Первые два раза разговор был бурным. Девелоперы и проектировщики с одной стороны, и представители Роспотребнадзора (от лица государства),

с другой, яростно отстаивали свои, прямо противоположные, точки зрения. Иногда даже не выслушав толком друг друга. Казалось, они не договорятся никогда.

Но нынче Евгений Голубенко, генеральный директор инженерного центра «АТОМИК» сообщил: по итогам прошлых обсуждений в нормативные документы внесены изменения, мнения застройщиков учтены. В частности, смягчены нормы по инсоляции. До конца года должны утвердить норматив, позволяющий строить школьные здания выше трех этажей. Его уже давно ждут проектировщики.

Обсуждение норм продолжалось и в этот раз. Теперь речь идет о том, чтобы подкорректировать коэффициент естественной освещенности (КЕО). Нынешние значения в условиях плотной городской застройки выдержать нереально. Хотя не строй тут школы вообще.

Сегодня строительные технологии могут нивелировать абсолютно любой негативный фактор окружающей среды, считает Евгений Голубенко. Люди давно научились улучшать освещение за счет искусственного света. А нормы освещенности принимались в то время, когда лампы были другими.

Говорили о корректировке и других норм. Но разговор уже шел спокойный, конструктивный. Люди учатся слушать друг друга. И представители застройщиков, и представители Роспотребнадзора пришли к выводу, что резкие движения тут не нужны, поскольку речь идет о здоровье детей.

«Сейчас идет регуляторная гильотина, в рамках которой все нормативные документы будут пересмотрены до 1 января 2021 года, — сообщила Галина Яновская. — Роспотребнадзор принимает все предложения и замечания.

Как будут выглядеть новые нормы? Скорей всего, это будет документ из нескольких



По итогам прошлых обсуждений в нормативные документы внесены изменения, мнения застройщиков учтены. В частности, смягчены нормы по инсоляции. До конца года должны утвердить норматив, позволяющий строить школьные здания выше трех этажей. Его уже давно ждут проектировщики.





разделов: сами нормы и правила, к ним будут прилагаться нормативы и методические рекомендации».

## ТУЯМ НОРМЫ НЕ УКАЗ

В ходе дискуссий звучали примеры, после которых возникал вопрос: а на каком основании разрабатываются те или иные требования к проектам и строительству? По словам Анны Букиной, однажды от их компании потребовали огородить спортплощадку у школы туями высотой 8 метров, — чтобы жителям соседних домов не мешал шум. Требовали до тех пор, пока не выяснилось, что туи в принципе не вырастают выше 6 метров.

В Санкт-Петербурге приняли решение — в каждой новой школе должен быть бассейн, рассказала Галина Яновская. Бассейн — это хорошо, только для него требуется дополнительное место. Теперь в некоторых микрорайонах города школы вообще не получается строить. Для бассейна не хватает свободной земли, а без бассейна — нельзя.

В вузовский образовательный стандарт внесли обязательные прыжки в длину. Для них нужны прыжковые ямы. Оказалось, что у вузов нет прыжковых ям, и соорудить их повсеместно, тем более быстро, весьма проблематично. Между тем, за несоблюдение образовательного стандарта у вуза могут отобрать лицензию.

Так и хочется позвать авторов! Пусть покажут себя те, кто эти требования придумал.

## ДЕНЬГИ ТРАТЯТСЯ ВПУСТУЮ

А еще есть норматив цены строительства, говорит Олег Рубцов, директор Института строительства и ЖКХ Высшей школы экономики. Норматив применяется к проектам, которые разрабатываются на средства бюджета. И является очень большой головной болью.

Сегодня стремление сэкономить — наше все. То, что можно закладывать в девелоперские проекты, из бюджетных проектов госэкспертиза безжалостно вычеркивает — дескать, слишком дорого. Специалисты подсчитали, строителям школ надо уложиться в 40 тыс. рублей за квадратный метр. Скучная сумма. В регионах компаниям предлагают строить жилье без отделки по 35 тыс. за квадратный метр. И они при такой цене нередко разоряются. А тут современная школа, нашпигованная инженерными системами.

Для сокращения расходов на строительство опять-таки следует пересмотреть нормативы школьной площади, считает Евгений Голубенко. Он рассказал, что их компания с помощью теплограммы провела исследование школьных зданий, построенных в 2017 году. Теплограмма показала: 40% школьного пространства используется не более 15 минут в день или не используется совсем. Другими словами, 40% столь дефицитных денег потрачены впустую.

По нормативу у нас на одного ученика приходится 24 кв. метра. Мировая практика — 12 кв. метра, которых вполне хватает для нормального обучения. Не лучше ли и нам сократить норматив площади, а сэкономленные средства направить в образовательный процесс?

## ТИПОВЫЕ РЕШЕНИЯ, А НЕ ТИПОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Сейчас проектировщикам настоятельно рекомендуют ориентироваться на реестр экономически эффективных проектов, который ведет Минстрой России. Нужна школа на 1100 мест? Есть такая в реестре? Вот и берите ее за образец.

На самом деле каждое здание индивидуально. Стоимость строительства той же школы на 1100 мест зависит от десятков факторов.

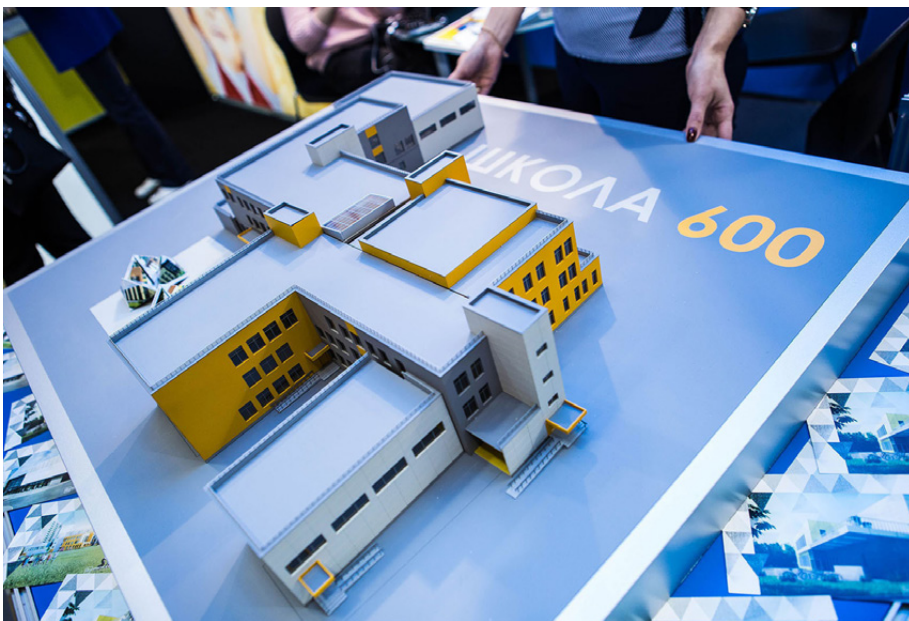


СЕГОДНЯ СТРЕМЛЕНИЕ ЭКОНОМИТЬ — НАШЕ ВСЕ. ТО, ЧТО МОЖНО ЗАКЛАДЫВАТЬ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ, ИЗ БЮДЖЕТНЫХ ПРОЕКТОВ ГОСЭКСПЕРТИЗА БЕЗЖАЛОСТНО ВЫЧЕРКИВАЕТ — ДЕСКАТЬ, СЛИШКОМ ДОРОГО.





Часть школ строится на средства инвесторов. Руководители регионов надеются, что их роль в программе будет возрастать. Но ни кнута, ни пряника для этого пока не существует.



Имеет значение регион (Красноярский или Краснодарский край — две большие разницы), рельеф местности, сейсмика, количество начальных и старших классов и т.д. и т.п. Так что сравнение бессмысленно. Но доказать это госэкспертизе крайне трудно.

Олег Рубцов предлагает реестр экономически эффективных проектов отменить. И перейти к разработке типовых проектных решений, что и ускорит, и удешевит строительство. Внимание! Не типовых проектов, которые привели к появлению в 70 — 80-е годы прошлого столетия сонма зданий-близнецов. Речь идет о типовых блоках школы — начальных классов, библиотек, спортзала и др. Проектировщик будет «собирать» из них школьное здание. Вариантов такой «сборки» — великое множество. Повториться будет сложно. Зато можно создать уникальные объекты.

У Олега Игоревича есть программа внедрения типовых решений в жизнь. Тем, кто хочет знать на эту тему больше, будет интересно с ним поговорить.

### ДАЙТЕ ИНВЕСТОРАМ ЛЬГОТЫ

Часть школ строится на средства инвесторов. Руководители регионов надеются, что их роль в программе будет возрастать. Но ни кнута, ни пряника для этого пока не существует.

Сами инвесторы признают: ни один из нормативных документов не говорит о том, что они обязаны строить школы бесплатно. Нет и документа, который поясняет, кто должен эксплуатировать построенный ими объект.

В чем же состоит коммерческий интерес инвестора при строительстве школы? Затраты ему не возвращаются.

Чаще всего звучит обтекаемый ответ: осознаем свою ответственность перед обществом. Или — для детей ничего не жаль. (Такие же объяснения звучали и на выставке.) Но мораль

не относится к экономической категории. Не удивительно, что инвесторы не очень-то торопятся входить в Программу.

Участие инвестора в государственной программе обычно называют государственно-частным партнерством. Непосвященному человеку трудно понять, в чем оно заключается в нашем случае. Партнеры на то и партнеры, чтобы обоим вкладываться в общее дело. Инвестор вложил свои деньги в строительство, а государство?

Есть подозрение, что вместо государства строительство школ частично оплачивают покупатели жилья, реализуемого тем же инвестором. Часть затрат на строительство школы застройщики могут включать в стоимость квартир. Но постоянно повышать цену на жилье рискованно, а иногда и невозможно — могут не раскупить.

«Мы являемся застройщиками в рамках комплексного освоения территорий, — говорит Юлия Чернец, руководитель проектов социальных объектов ГК «А101». — Строим много жилья и, соответственно, много социальных объектов. До 2035 года мы должны реализовать 16 тыс. мест в школах и 6 тыс. мест в детских садах. Над каждым объектом задумываемся: сделать его частным или отдать бесплатно? Но большая часть наших покупателей приобретает жилье за счет ипотеки. Они не в состоянии одновременно возвращать кредиты и оплачивать частные школу и детский сад. Мы были бы признательны государству, если бы оно рассмотрело возможность налоговых льгот за строительство таких объектов».

Государство прислушается к пожеланию застройщиков? ☹

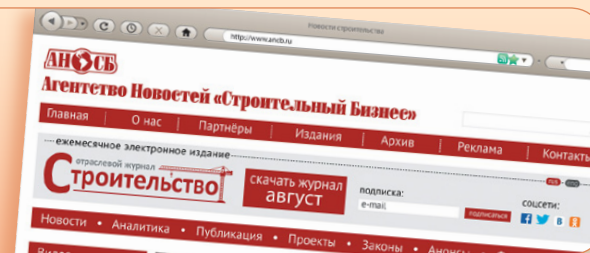


Елена БАБАК



# Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ **ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!**



## — Mission

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

## — Агентство:

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

## АНСБ это:

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

## — Портал Агентства

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

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

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

## — Журнал «Строительство»

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