



Ассоциация региональное отраслевое объединение работодателей
«Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона»

Кирилл Холопик: закон ужесточил требования к застройщикам и ограничил аппетиты «потребительского терроризма»

6

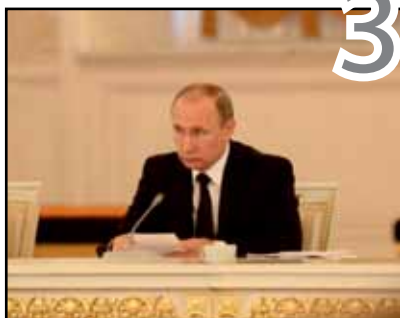
Инвестиции в строительство: как привлечь их в кризис

16

Материалы PROMAT защитят от огня любые стальные конструкции

40

ИТОГИ ГОССОВЕТА: ЗАДАЧИ ПОСТАВЛЕНЫ, ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ — ЗА РАБОТУ, ГОСПОДА!



3

ВЛАСТЬ И САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

ИТОГИ ГОССОВЕТА: ЗАДАЧИ ПОСТАВЛЕНЫ, ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ — ЗА РАБОТУ, ГОСПОДА! 3

КИРИЛЛ ХОЛОПИК: ЗАКОН УЖЕСТОЧИЛ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ И ОГРАНИЧИЛ АППЕТИТЫ «ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ТЕРРОРИЗМА» 6

НАДЕЖДА КОСАРЕВА: ПОПРАВКИ В 214-ФЗ ЗАЩИТЯТ НЕ ТОЛЬКО ДОЛЬЩИКОВ, НО И ЗАСТРОЙЩИКОВ 9

РЕФОРМА СРО: ПОСЛЕДНЯЯ ПОПЫТКА 12



12

ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС

ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО: КАК ПРИВЛЕЧЬ ИХ В КРИЗИС 16

МИХАИЛ ДЕЛЯГИН: УТВЕРЖДЕНИЯ ЦЕНТРОБАНКА О ПОЗИТИВНЫХ СДВИГАХ В ЭКОНОМИКЕ — ДЕШЕВЫЙ ПИАР, НЕ БОЛЕЕ 21

СТРОЙКОМПЛЕКС ВО II КВАРТАЛЕ: ЭКОНОМИКА СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ, А СТРОЙКА ОТСТАЕТ 24

ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ НА МАЙ 2016 ГОДА 29



21

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

НЮАНСЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ПЛАСТИКОВЫХ ОКОН 32

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ГАЛОЧКИ: У КОГО СНЕСЛО БАШНЮ? 36



29

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

МАТЕРИАЛЫ PROMAT ЗАЩИТЯТ ОТ ОГНЯ ЛЮБЫЕ СТАЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ 40

НОРМЫ ПИШУТ — ЗДАНИЯ ГОРЯТ 42

ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОЙИНДУСТРИИ СТОЛЬ ЖЕ ВЕЛИКИ, КАК ЕЕ НЫНЕШНИЙ СПАД 46



50

АРХИТЕКТУРА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

АРХИТЕКТОРЫ «В ЗАКОНЕ» 50

ЗАЧЕМ В РОССИИ СОБИРАЮТСЯ СТРОИТЬ ДОХОДНЫЕ ДОМА 53



ИТОГИ ГОССОВЕТА: ЗАДАЧИ ПОСТАВЛЕНЫ, ЦЕЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ — ЗА РАБОТУ, ГОСПОДА!

По итогам майского Госсовета по строительству Президент дал ряд конкретных поручений. В чем их суть?



Президент России Владимир Путин утвердил Перечень поручений, сформулированных на основе итогов заседания Государственного совета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности, который состоялся 17 мая 2016 года.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ИЗМЕНЯТ, А ЗА КОМПЕНСАЦИОННЫМИ ФОНДАМИ БУДУТ СЛЕДИТЬ

Как сообщает сайт Президента России, глава государства предложил законодателям совместно с Правительством РФ рассмотреть и принять в ходе нынешней весенней сессии 2016 года ряд федеральных законопроектов, регулирующих сферу строительства.

В частности, по мнению Владимира Путина, следует принять закон о совершенствовании системы саморегулирования в строительстве, который повысил бы ответственность СРО за вы-

полнение их членами обязательств по договорам подряда и требований к обеспечению безопасности эксплуатации зданий и сооружений. Напомним, что предложение о необходимости принятия такого закона прозвучало на майском Госсовете из уст президента НОСТРОЙ Андрея Молчанова, подвергшего резкой критике нынешнее состояние системы саморегулирования в строительстве.

В развитие этой темы Минстрой подготовил законопроект №38845-б «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные акты Российской



Федерации в части совершенствования правового регулирования вопросов саморегулирования». Основные его новации — регионализация (вступление в члены СРО исключительно по месту госрегистрации строительных организаций), разделение существующего компенсационного фонда СРО на две части (часть денег компфонда гражданской ответственности СРО перед третьими лицами переходит на обеспечение исполнения контрактов), членство в СРО только для генподрядчиков, осуществляющих государственные или муниципальные закупки, и пр.

Надо сказать, этот документ вызвал неоднозначную реакцию в строительном сообществе. Одна его часть выступила резко против предлагаемых нововведений, мотивируя свою позицию тем, что законопроект «ставит под угрозу работу отрасли». По мнению противников документа, его принятие приведет к резкому снижению качества работ, монополизации отрасли, вымыванию из нее малого и среднего бизнеса, появлению всевозможных стихийных бригад и пр.

Другая часть строительного сообщества, наоборот, считает, что законопроект нужно поскорее принимать и начинать работать, а следующий блок поправок в Градкодекс можно будет сформулировать и принять позже. На днях Правительство внесло данный законопроект в Госдуму.

Следует добавить, что Президент поручил Генеральной прокуратуре, МВД и ФАС России совместно с Ростехнадзором провести проверку соблюдения строительными СРО законодательства в части обеспечения сохранности денежных средств их компенсационных фондов. «При этом обратить особое внимание на установление фактов хищения этих средств и принять меры по предотвращению указанных правонарушений в дальнейшем», — подчеркивается в материалах на сайте Президента России.

ДОЛЬЩИКОВ ЗАЩИТЯТ, А СМЕТНЫЕГОСНОРМАТИВЫ СДЕЛАЮТ ЕДИНЫМИ

Еще одно поручение Президента по итогам Госсовета связано с повышением уровня защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве. Речь, в частности, идет о введении механизмов проектного финансирования банками

долевого строительства жилья и создании специального государственного компенсационного фонда долевого строительства, который должен появиться уже к 1 октября текущего года. Напомним, ранее глава Минстроя Михаил Минькович говорил, что такой фонд объемом 30—35 млрд руб. планируется создать до конца 2016 года. Пополнять компенсационный фонд планируется за счет страховых отчислений застройщиков — примерно 1% от суммы каждого договора долевого участия.

Многие ждали от Госсовета важных решений в области сметного нормирования в строительной сфере. Ну и каков итог? Согласно поручению Президента, следует законодательно закрепить применение единых государственных сметных нормативов при проектировании и строительстве с привлечением средств федерального бюджета, государственных и муниципальных организаций, а также средств юрлиц, в уставном капитале которых есть доля участия РФ, ее субъектов и муниципальных образований. А при продаже строительных ресурсов производителями необходимо установить требования о государственном мониторинге цен на эти ресурсы.

Что тут можно сказать? Хорошо, но мало. Сметное сообщество явно ожидало большего. Но такая уж это непростая сфера — ценообразование и сметное нормирование. «Пока мы не исправим саму сметно-нормативную базу — фундамент всей системы, то все остальное (сквозное ценообразование, укрупненные нормативы, ресурсный метод, базисные индексы, программы и методики) — все это вторично», — считает президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин. Что ж, посмотрим, как теперь пойдет этот процесс.

Также глава государства поручил Правительству вести в законодательство изменения, исключющие принятие нормативно-технических документов в области проектирования и строительства без согласования с профильным ведомством — Минстроем РФ, а также установить обязательные для применения строительные нормы и правила.

В этой связи Правительству поручено до 1 сентября текущего года привести в соответствие с современными требованиями документы тех-



нического регулирования в сфере строительства. В частности, речь идет о гармонизации отечественных и международных стандартов с учетом лучших мировых практик.

СТАТУС ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПОВЫСЯТ, А НЕКОТОРЫЕ КОМПАНИИ ОСВОБОДЯТ ОТ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ

До 1 декабря 2016 года Правительству предстоит разработать и утвердить план мероприятий по внедрению в сфере строительства BIM-технологий.

Важное и во многом долгожданное изменение, за которое выступало (в том числе и на страницах портала «Строительство.RU») архитектурное сообщество, — повышение статуса главного архитектора. Органам исполнительной власти субъектов РФ рекомендовано установить прямое подчинение главного архитектора региона высшему должностному лицу субъекта РФ. Еще одно позитивное нововведение касается компаний, которые безвозмездно передают объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. Согласно поручению Президента, такие строительные компании предложено освободить от уплаты налога на прибыль.

Развитию вторичного рынка ипотеки, по мнению Президента, будет способствовать разработка программы рефинансирования ипотечных кредитов с использованием ипотечных ценных бумаг, обеспеченных гарантией АО «АИЖК». Конкретные предложения на этот счет совместно с Банком России должно представить Правительство РФ.

Кроме того, от Белого дома ждут мер, направленных на дальнейшее снижение ставки по ипотечным кредитам, а также определение уполномоченного банка в сфере жилищного строительства.

Наконец, Президент поручил передать полномочия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) единому институту развития в жилищной сфере, который создается на базе АИЖК, и оптимизировать деятельность этого института.

В целом перечень президентских поручений по итогам майского Госсовета не разочаровал. Главное — чтобы они не остались на бумаге, как многие прежние поручения. Но это уже дело контролирующих органов.

Мы со своей стороны также будем внимательно следить за тем, как выполняются эти поручения.

*Подготовил Алексей АНДРЕЕВ
Фото: kremlin.ru, vistanews.ru*



КИРИЛЛ ХОЛОПИК: ЗАКОН УЖЕСТОЧИЛ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ И ОГРАНИЧИЛ АППЕТИТЫ «ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ТЕРРОРИЗМА»



Изменения в 214-ФЗ комментирует руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), директор Института развития строительной отрасли

Мы продолжаем публиковать мнения экспертов относительно поправок в законодательство о долевом строительстве, внесенных Госдумой. Наш сегодняшний собеседник — руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), директор Института развития строительной отрасли, зампреда Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ Кирилл ХОЛОПИК.

— *Кирилл Вадимович, каково значение этих поправок для жилищной отрасли и рынка жилья в целом?*

— Это очень крупная реформа, каких еще не было в законодательстве о долевом строительстве. Я бы сказал, что эти новации сопоставимы с теми, которые были приняты в 2004 году, когда появился Федеральный закон о долевом строительстве жилья. Сейчас в большинство статей 214-ФЗ внесены поправки, многие из которых существенно его меняют. Фактически в этот закон внедрен наработанный за десятилетие практический опыт.

— *За минувший год мы неоднократно обсуждали готовящиеся поправки. В том числе и лично с Вами как с членом рабочей группы, созданной при Минстрое для подго-*



товки предложений по изменению законодательства в сфере долевого строительства. Поначалу, помнится, у сообщества девелоперов было много претензий. А сейчас вас все устраивает? Все ли ваши замечания и предложения были в итоге учтены? Или осталась какая-то «недосказанность»?

— Очень важно, что работа над поправками в 214-ФЗ изначально проходила в тесном контакте с застройщиками. В рабочую группу вошел целый ряд представителей сообщества застройщиков жилья. Мы систематизировали более 200 поправок, выдвинутых девелоперами. В итоге из двух сотен отобрали 50, на принятии которых очень серьезно настаивали на заседаниях группы. И могу сказать, что большинство из них в той или иной редакции были учтены в принятом Госдумой законопроекте.

В целом этот документ направлен не только на ужесточение требований к застройщикам, но и снимает множество проблем, которые были выявлены в рамках 10-летней практики использования закона и создавали проблемы не только для граждан, но и для застройщиков.

Например, в законопроекте присутствует целый комплекс норм, связанных с возникшей в последние годы проблемой так называемого потребительского терроризма, то есть, по сути, со злоупотреблением правами потребителя.

Эта проблема вытекает из практики последних лет, в соответствии с которой суды стали применять закон «О защите прав потребителей», фактически игнорируя те ограничения, которые установлены 214-ФЗ. Например, право граждан на одностороннее расторжение договора без каких-либо оснований, основываясь лишь на 32-й статье «Закона о защите прав потребителей».

— Как это выглядело на практике?

— Допустим, потребитель находит более дешевый вариант, хотя его деньги уже вложены, а дом построен. Он приходит к застройщику и говорит: «Верните мне деньги: я передумал покупать здесь квартиру». Вот такая практика в последние годы особенно распространилась в связи с падением цен на рынке жилья. Сейчас закон ограничил эту возможность.

Второй момент связан с правом граждан тре-

бовать пеню за каждый день просрочки в счет устранения недостатков. Мы согласны, что пеня должна быть. Но она должна рассчитываться не от стоимости квартиры, а от стоимости работ по устранению недостатков.

В последнее время суды признали квартиры товаром, поэтому какая-нибудь неработающая дверная ручка признается недостатком всего товара в целом, что выливается в неприемлемо высокие штрафные санкции. Конечно, это неправильно. И сейчас эти моменты более четко прописаны в законопроекте. Это абсолютно логичная норма.

Кроме того, законом вводится досудебный порядок урегулирования споров по качеству. Это очень важно, поскольку именно злоупотребление потребителями самим понятием «товар» часто приводит к тому, что застройщик не информируется о том, что в квартире есть отдельные недостатки и недоделки. А значит, ему не предоставляется возможность их исправить — вместо этого с него сразу начинают через суд требовать гигантскую пеню.

Есть там и целый ряд других нюансов. Каждый по отдельности они, может быть, и мелкие, но в сумме это десятки поправок, которые внесены в закон и улучшают все эти отношения.

— Да, народ у нас любит сказать: «Ничего, пусть застройщик заплатит»...

— А давайте подумаем, откуда застройщик возьмет деньги, чтобы заплатить? Он возьмет их у других дольщиков, понимаете? Ведь на самом деле та несправедливость, которая в итоге устраняется, просто приводила к тому, что одни дольщики платили за других — тех, которые умело пользовались недостатками законодательства.

Но это все, скажем так, второстепенные поправки в закон. А основной их блок связан с выполнением поручения Правительства о повышении информационной открытости застройщиков и с созданием механизмов контроля, связанных с требованиями финансовой устойчивости, в том числе в плане уставного капитала.

— Давайте начнем с информационной открытости. Что здесь нового?

— Пунктов очень много, их можно долго пере-



числять. А основных разделов два. Первый — организация застройщиком своего сайта и требования к нему: то есть что там должно присутствовать и в каком виде.

Второй раздел — содержание проектной декларации, которая подлежит обязательному размещению на сайте. Можно даже сказать, что принята практически новая редакция проектной декларации. Речь идет как о расширении объема информации, так и об исправлении неточностей предыдущих формулировок, которые позволяли их двояко толковать.

Сейчас все очень подробно расписано. Например, какие конкретно характеристики объектов, квартир должны быть опубликованы и в каком виде. Должен быть представлен график строительства. Расписывается имущество: ведь участник долевого строительства приобретает права на общее имущество. Раньше было непонятно, на какое именно. А сейчас на этот вопрос должен содержаться четкий ответ в проектной декларации.

Можно долго перечислять все новации этого раздела, но скажу в целом: нынешняя глобальная реформа существенно повышает прозрачность всего бизнеса. И это положительный момент не только для участников долевого строительства, но и для банков и страховых компаний.

Когда застройщик непрозрачен, сложно принять решение о выдаче кредита или о заключении страхового договора в силу того, что не очень понятно, с кем ты имеешь дело. Прозрачных же застройщиков банки станут охотнее кредитовать, а страховщики — страховать, поскольку с такими клиентами легче определять тариф и степень риска сотрудничества.

— Кирилл Вадимович, теперь давайте поговорим о требованиях к финансовой устойчивости застройщика.

— Первое требование, которое проверяется на старте, — это требование к уставному капиталу. Застройщик либо сам должен соответствовать той шкале требований к уставному капиталу, которая устанавливается законом (в зависимости от объемов текущего жилищного проекта), либо у него должен быть поручитель, причем только из числа учредителей. Хоть один процент, но он должен иметь в уставном капитале застройщика.

Эта норма специально была введена для того, чтобы исключить появление уже завтра объявлений типа «Выступаем поручителем у застройщика. Недорого».

— А если это группа компаний?

— Вот как раз учредитель, который обладает необходимым уставным капиталом, и должен выступить здесь поручителем за своего застройщика. Это цивилизованная норма, и многие застройщики ее уже давно выполняют.

Например, я недавно анализировал работу одного крупного застройщика из Башкортостана. Его уставной капитал составляет 5 млрд руб. Для таких, а их на рынке довольно много, введение этой нормы не потребует какой-то серьезной реформы внутри компании.

Но мы знаем, что есть группы компаний, где все застройщики имеют уставные капиталы по 10 тыс. руб. Соответственно, здесь либо каждая компания группы должна будет повысить уставной капитал, либо головная компания ГК должна выступить поручителем и показать, что у нее есть этот уставной капитал. Эта норма направлена на противодействие появлению на рынке компаний, вообще не обладающих каким-либо имуществом и средствами.

— Кирилл Вадимович, согласно поручению Президента по итогам Госсовета, до 1 декабря 2016 года предстоит создать государственный компенсационный фонд долевого строительства. За счет чего застройщики будут делать отчисления в этот фонд — за счет своих страховых взносов или в каком-то отдельном порядке?

— Поскольку этот механизм предложен не так давно, он пока никак не отработан. В законопроекте прописан сам факт существования такого фонда и право Правительства установить размер этих отчислений в объеме не более 1%. При этом в новом законопроекте нигде не написано, что отменяется система страхования.

В этой связи мы ожидаем, что в осеннюю сессию Госдумы будет подготовлен новый законопроект, который детально распишет деятельность фонда и вопросы, связанные со страхованием.

Беседа вел Андрей ЧЕРНАКОВ



НАДЕЖДА КОСАРЕВА: ПОПРАВКИ В 214-ФЗ ЗАЩИТЯТ НЕ ТОЛЬКО ДОЛЬЩИКОВ, НО И ЗАСТРОЙЩИКОВ



Многомесячная эпопея с корректировкой законодательства о долевом строительстве завершена: Госдума во втором чтении приняла комплекс поправок в 214-ФЗ

Мы попросили прокомментировать изменения в законодательстве одного из главных инициаторов этих новаций. На вопросы журнала отвечает президент Фонда «Институт экономики города», профессор НИУ ВШЭ, научный руководитель Высшей школы урбанистики, член Совета при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья Надежда КОСАРЕВА.

— **Надежда Борисовна, Ваша оценка внесенных поправок?**

— Они состоят из четырех основных блоков. Первый касается усиления требований и контроля по отношению к застройщикам. Например, изменилось требование к собственному капиталу застройщика, которое предлагалось устанавливать по определенной формуле.

— **Раньше там, помнится, фигурировала цифра в 1 млрд руб. — для групп компаний, а для остальных застройщиков — 5% от объема строительства.**

— Совершенно верно. А ко второму чтению было предложено перейти к такой более формализованной и хорошо подтверждаемой и контролируемой величине, как уставный капитал застройщика, причем капитал оплаченный. В зависимости от того, какой объем строительства вы, как застройщик, осуществляете, вы подпадаете под соответствие величины рублевого уставного капитала и количества квадратных метров общей площади, которую вы строите с привлечением средств дольщиков.

— **То есть теперь компания-однодневка с уставным капиталом в 10 тыс. руб. и одним ржавым башенным краном просто не сможет участвовать в строительстве микрорайона для дольщиков. Наконец-то дождались!..**

— Нет, не сможет. Самые минимальные требования таковы. Если вы строите до 1,5 тыс. кв. м, то ваш уставный капитал должен быть не менее 2,5 млн руб. А верхняя граница такая: если вы строите более 500 тыс. кв. м, то у вас должно быть 1,5 млрд руб. оплаченного уставного капитала.

— **А что делать застройщику, если он сам не удовлетворяет этим требованиям?**

Н. Косарева: «Если вы строите до 1,5 тыс. кв. м, то ваш уставный капитал должен быть не менее 2,5 млн руб. А верхняя граница такая: если вы строите более 500 тыс. кв. м, то у вас должно быть 1,5 млрд руб. оплаченного уставного капитала»



— В этом случае он должен заключить договор поручительства со своим собственным учредителем или участником. Таким образом, эти требования распространяются на застройщика, поручителя и на других застройщиков, у которых один и тот же поручитель.

— **Здесь речь идет, как я понимаю, о группе компаний?**

Н. Косарева: «Счета эскроу — это некая перспективная форма, которая должна начать развиваться и к использованию которой застройщики придут постепенно. На мой взгляд, она должна завоевать свое право быть основной, но таковой она станет не раньше, чем лет через пять»

— Да, по сути дела, это можно назвать неформальным термином «группа компаний», но он в законе не фигурирует. Смысл, повторяю, такой: если у самого застройщика нет этого уставного капитала, то он должен заключить договор поручительства. Но тогда и требования распространяются на уставный капитал не только застройщика, но и его поручителя и других застройщиков, за которые поручилось за это юрлицо.

— **Понятно. А поручитель должен быть один?**

— Нет, их может быть несколько — так называемых сопоручителей. Например, если у вас два учредителя, и они оба готовы за вас поручиться, то тогда и поручителей может быть два.

При этом в законопроекте четко прописано, что застройщик вообще не может привлекать средства граждан, если принято решение о его ликвидации, банкротстве, если арбитражный суд наложил на него административное наказание, и в других очевидных случаях.

А вот если у вас требования к уставному капиталу нарушены, то процедура такая. Сначала контролирующий орган дает вам предписание о том, что уставный капитал следует привести в соответствие с требованиями. Если в течение шести месяцев вы это не исполнили, тогда контролирующий орган может подать в суд, чтобы вашу деятельность по привлечению средств дольщиков приостановили, пока вы не сформируете нужный уставный капитал.

Причем все требования описаны четкой проце-

дурой, то есть они контролируются, так сказать, на входе. Скажем, застройщик хочет построить многоквартирный дом. Он составляет проектную декларацию и направляет ее контролирующим органам. Получив от них заключение, что все хорошо, требования уставного капитала и проектной декларации соблюдены, с этим заключением застройщик идет регистрировать первый договор в данном доме. Вот такая процедура.

Второй блок поправок касается раскрытия информации о застройщике. Здесь особых изменений к третьему чтению не произошло. Напомню, что застройщик теперь обязан иметь свой интернет-сайт, на котором должно быть опубликовано то самое заключение, о котором мы только что говорили, проектная декларация и другие документы. К слову, сама проектная декларация расширена и унифицирована.

Третий блок поправок касается работы с банками через механизм так называемых счетов эскроу — он в законопроекте сохранился.

— **Напомню, что это было предложение Вашего института, Надежда Борисовна. Именно Вы и ваши эксперты выступали за внедрение такого механизма. Сколько же копий было сломано вокруг этих счетов эскроу! Помнится, застройщики горячо возражали против данного механизма, аргументируя это тем, что само вхождение банка приведет к удорожанию процесса (а значит и квадратного метра) на 10—15%. И что в итоге?**

— В итоге эта норма сохранилась как альтернативная форма, не носящая обязательный характер. То есть это может быть договор страхования или договор поручительства банка, а может быть и механизм работы через счет эскроу. Но открыть его можно только в том банке, который вам дает кредит на строительство.

Банк кредитует строительство, а все дольщики размещают средства в этом банке на эскроу-счетах. И единственным целевым использованием этих средств является перечисление средств застройщику после подписания акта сдачи-приемки квартиры. Как только вы подписали акт сдачи-приемки квартиры — средства с вашего счета перечисляются застройщику.

При этом требования к банкам ужесточены. Теперь это могут быть только банки, в которых



размещаются средства федерального бюджета. — **Это логично. Ведь сколько банков лишено лицензии в последнее время. Согласно отчету Банка России за 2015 год, число убыточных банков в стране составляет порядка четверти от их общего числа, а рентабельность банковского капитала и активов — весьма низкая.**

— Поэтому, если Правительство считает, что банк соответствует требованиям и на его депозитах можно размещать средства федерального бюджета, тогда в нем можно и эскроу-счета открывать.

— **Как Вы считаете, многие ли застройщики будут пользоваться этим механизмом?**

— Думаю, что сначала этим воспользуются немногие: два-три банка, не больше. Нужно нарабатывать определенный опыт.

Честно говоря, никто и не рассчитывал, что этот механизм моментально будет востребован. Это некая перспективная форма, которая должна начать развиваться, и к использованию которой застройщики придут постепенно. На мой взгляд, она должна завоевать свое право быть основной, но таковой она станет не раньше, чем лет через пять.

И четвертый блок поправок связан с другими формами защиты средств граждан: страхование, поручительство банков и т.д. В соответствии с поручением Президента по итогам Госсовета по градостроительству, до 1 декабря 2016 года предстоит создать фонд, в который девелоперы станут перечислять средства с целью их использования для достройки недвижимости в случае банкротства конкретного застройщика.

— **А подробности можно? Звучит цифра в 1%, который должны платить застройщики. Это за счет чего — за счет страховки?**

— Подробностей в законе нет. Пока предусмотрено право Правительства создать такой фонд. Единственное, что там написано, — что взносы в эти фонды действительно не должны составлять более 1% от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома. Все остальное должно определить Правительство. Больше никаких подробностей нет.

Этот вопрос еще не решен, поэтому говорить о конкретных механизмах просто рано. Пока прописано только право Правительства опреде-

лить все это и создать такой фонд. В любом случае, до 1 декабря 2016 года все это должно быть сделано.

— **Кстати, о сроках. Когда закон вступает в силу?**

— С 1 января 2017 года, а вот его часть, касающаяся эскроу-счетов и создания единого реестра застройщиков, — с 1 июля 2017 года. При этом четко прописано, что требования к уставному капиталу применяются с 1 июля 2017 года к тем застройщикам, которые начинают регистрировать первый договор на многоквартирном доме.

Н. Косарева: «Мне кажется, документ получился весьма сбалансированным. Причем не только с точки зрения защиты прав дольщиков. В частности, там отражены предложения застройщиков по так называемому потребительскому терроризму»

То есть, если в каком-то доме первый договор долевого участия уже был зарегистрирован, и привлечение средств дольщиков началось, тогда там дорабатывают по старой схеме. А если ДДУ не был зарегистрирован, тогда начинают уже по новой схеме — по уставному капиталу.

— **В целом Вам, как эксперту, нравится то, что в итоге получилось?**

— Да. Мне кажется, документ получился весьма сбалансированным. Причем не только с точки зрения защиты прав дольщиков. В частности, там отражены предложения застройщиков по так называемому потребительскому терроризму. Это когда на основе закона «О защите прав потребителей» с помощью определенных компаний граждане подают на застройщика в суд по любому поводу, пытаюсь получить большую компенсацию за какую-то мелочь вроде отвалившейся ручки от оконной рамы.

— **Как новый закон отразится на рынке жилищного строительства?**

— Считаю, что он придаст ему новую динамику и повысит интерес к долевого строительству, упавший из-за кризиса.

Беседу вел Андрей ЧЕРНАКОВ



РЕФОРМА СРО: ПОСЛЕДНЯЯ ПОПЫТКА



Подготовленный Минстроем законопроект, реформирующий институт саморегулирования в строительстве, принят Госдумой во втором чтении. Документ, вокруг которого кипели нешуточные страсти, принят Госдумой во втором чтении. Он существенно меняет ситуацию в строительной отрасли.



В ЧЕМ СУТЬ РЕФОРМЫ

Мы уже неоднократно писали о новом законопроекте №938845-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные акты Российской Федерации... в части совершенствования законодательства о саморегулируемых организациях в сфере строительства».

В своих недавних поручениях, сформулированных по итогам майского Госсовета по строительству, Президент Владимир Путин высказался за его скорейшее принятие еще до конца работы весенней сессии Госдумы РФ.

Законодатели нижней палаты услышали главу государства, и 21 июня документ был принят во втором чтении. При этом 28 представленных поправок парламентарии одобрили, а 8 (внесенных Законодательным собранием Ленинградской области, депутатами Геннадием Куликом и Сергеем Есяковым) — отклонили.

Как прогнозируют эксперты, до конца июня поправки Минстроя в Градкодекс будут приняты в третьем чтении, одобрены Советом Федерации, а после их подпишет Президент. За исключением отдельных положений, закон вступит в силу с 1 июля 2017 года.

Основные новации, заложенные в этом законопроекте, таковы.

- Ужесточение требований к СРО и их регионализация: работа только в регионе регистрации.
- Обязательное членство в СРО — только для генподрядчиков, осуществляющих государственные и муниципальные закупки. Компаниями и ИП, не входящими в строительные СРО, допускается выполнение работ на сумму менее 3 млн руб.
- Создание национального реестра специалистов.
- Консолидация средств компенсационных фондов в уполномоченных банках, требования к которым устанавливаются Правительством России
- Формирование помимо компенсационного фонда дополнительного фонда обеспечения договорных обязательств (ФОДО) по госконтрактам.
- Создание перечня организаций, для которых членство в СРО не обязательно: ГУП и МУП, их дочерние компании (с долей свыше 50%), а так-

же организации, созданные государством (муниципалитетом), включая госкомпании, госкорпорации и их дочерние компании.

АРГУМЕНТЫ «ПРОТИВ»

Напомним, что вокруг данного законопроекта, основательно трансформирующего систему саморегулирования в строительной отрасли, развернулись нешуточные страсти.

Часть профессионального сообщества, включая руководство Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ), ряд экспертов и общественных региональных объединений строителей выступили против этого документа.



Например, в письме, которое президент НОПРИЗ, народный архитектор России, академик **Михаил Посохин** (на фото) направил заместителю Председателя Правительства РФ Дмитрию Козаку и помощнику Президента РФ, начальни-

ку Государственно-правового управления Президента РФ Ларисе Брычевой, говорится, что часть изложенных в тексте законопроекта новелл требует доработки, значительных правок, а также существенного юридико-технического редактирования.

Например, это такие положения, как повышение ответственности СРО и их членов за результаты деятельности, в том числе через персонификацию; оптимизация структуры саморегулирования, в том числе через возможность реорганизации СРО; обеспечение сохранности компенсационных фондов СРО, направленных на возмещение вреда третьим лицам, и др.

Целый ряд направлений, предложенных разработчиками закона, названы противоречащими положениям статей 8, 34, 35, 55 Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, антимонопольного и трудового законодательства.

В частности, положение о создании особых ус-



ловий для генподрядных организаций названо в письме руководителя НОПРИЗ противоречащим части 1 статьи 34 Конституции РФ, согласно которой не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Введение дополнительных требований в отношении потенциальных участников закупок работ на конкурсной основе, а также запрета на участие в таких закупках иных лиц по факту способствует монополизации рынка строительных услуг крупными компаниями и противоречит Конституции России, считают в НОПРИЗ.

Создание системы ответственности СРО по договорным обязательствам их членов названо противоречащим статье 35 Конституции и нормам Гражданского кодекса РФ, так как влечет отказ от возврата средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств при добровольном выходе организации, не заключающей предусмотренные договоры, а также при смене СРО по региональному признаку.

При ненадлежащем исполнении (неисполнении) договорных обязательств несколькими членами СРО одновременно средства компфонда обеспечения договорных обязательств могут быть исчерпаны в полном объеме, при этом правовые последствия такой ситуации не предусмотрены, отмечается в письме.

Наконец, по мнению руководства НОПРИЗ, заложенный в законопроекте принцип регионализации СРО (то есть вступление в члены СРО исключительно по месту государственной регистрации строительных организаций) противоречит статье 8 Конституции РФ. Она гарантирует единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции, свободу экономической деятельности. Сама же регионализация названа в письме дополнительным административным барьером для строительных и проектных организаций.

Против законопроекта выступили и новосибирские строители, организовавшие по этому поводу круглый стол. В итоговой резолюции, направленной Президенту, они просили не принимать спорный документ. Свою позицию сибиряки ар-

гументировали тем, что предлагаемые меры не улучшат работу строительной отрасли, а, наоборот, ставят под угрозу ее стабильную работу, поскольку приведут к тому, что возводить дома будут недобросовестные компании, а на смену малому и среднему бизнесу придут всякого рода стихийные бригады.

По мнению ряда экспертов, с помощью нынешней реформы саморегулирования строительное ведомство просто пытается сократить количество СРО, укрупнив их по максимуму. Так с ними легче будет договориться о более удобном для Минстроя принципе взаимодействия. Идеально для Минстроя — вообще слить строителей, проектировщиков и изыскателей в одно огромное национальное объединение, считает экономист Михаил Хазин.

«Совершенно очевидно, что такая объединенная структура будет представлять собой некое советское министерство, управляемое не в рамках внутренних, а посредством внешних процедур, — говорит он и резюмирует: — И именно поэтому Минстрой хочет выкинуть из СРО вообще всех, оставив там лишь генподрядчиков».

АРГУМЕНТЫ «ЗА»

Впрочем, похоже, сторонники такой позиции остались в меньшинстве. Так, Национальное объединение строителей принципиально разошлось в оценке нового законопроекта со своими коллегами — проектировщиками и изыскателями. Новое руководство НОСТРОЙ вкупе с Минстроем РФ как раз и стало главным инициатором его принятия.



Выступая на майском Госсовете по строительству, президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов (на фото) прямо заявил, что деятельность большинства саморегулируемых организаций сводится к выдате свидетельств о допуске к опре-



деленному виду работ. Отсюда и появление недобросовестных СРО, которые торгуют такими свидетельствами, извращая тем самым саму суть саморегулирования, превращая систему в бизнес.

«Для того чтобы исключить подобные явления, повысить контроль и вывести саморегулирование на новый качественный уровень, предлагается строительным или проектным компаниям вступать в СРО по месту их регистрации, — предложил Молчанов. — Для малого бизнеса при заключении договоров на сумму не более 3 миллионов рублей исключить требование обязательного членства в саморегулируемой организации. Обязательное членство оставить только для генеральных подрядчиков».

И в отличие от новосибирских строителей руководство НОСТРОЙ считает, что с принятием нового закона качество возводимых строительных объектов будет расти.

Сейчас, по оценке председателя Совета НП «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» Антона Глушкова, около 10% субподрядчиков судится со своими заказчиками по причине некачественного выполнения тех или иных субподрядных работ, чего ранее никогда не было.

Настоящий «беспредел» творится и с фондами. 25 млрд руб. средств компенсационных фондов потеряно, поскольку они хранились в банках, которые к настоящему моменту разорились и лишились лицензии.

«Этими деньгами саморегулируемая организация должна гарантировать, что в случае возникновения вреда этот вред будет покрыт, — напоминает руководитель аппарата НОСТРОЙ Виктор Прядеин. — Но этих денег у многих СРО сегодня уже нет. Соответственно, чем они гарантируют покрытие, какую функцию тогда выполняют?», — задает он риторический вопрос.

«В связи с тем, что значительная часть компенсационных фондов многих СРО утеряна в банках, чьи лицензии отозваны, предлагается средства таких фондов консолидировать в уполномоченных банках, требования к которым будут установлены Правительством России», — предложил на Госсовете Андрей Молчанов.

Как пояснил «Строительству.RU» координатор НОСТРОЙ по Дальневосточному федерально-



му округу, гендиректор Ассоциации «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский (на фото), согласно новому законопроекту, уменьшается фонд гражданской ответственности СРО перед третьими лицами, и часть этих денег переходит

на обеспечение исполнения госконтрактов (ФОДО). При этом, по его словам, никакого увеличения платежей и дополнительных денежных нагрузок на СРО нет.

Что касается самого закона, то, по мнению сахалинского реформатора, его надо было поскорее принять, даже с учетом шероховатостей и недоработок, поскольку жить по-старому отраслевое сообщество уже просто не может.

«Нам необходима ясность, поэтому его надо принимать и начинать работать, — убежден Мозолевский. — То, что будет потом, — это другое дело. Как обычно у нас бывает, в Градкодекс каждый квартал по два закона поправок принимается. И это будет продолжаться. А сегодня необходимо задать вектор развития, движения вперед».

«Давайте строить нормальные отношения и заниматься реальными строительными организациями, а не плательщиками взносов! — призывает сахалинский строитель. — Саморегулированию следует спуститься к строительной организации и обеспечить ответственность СРО за исполнение контрактов».

В целом же новый законопроект — это шаг вперед от того болота, в котором погрязла вся строительная отрасль, уверен Мозолевский. «Возможно, только таким кипятком нас и надо было ошпарить, чтобы мы задвигались, начали что-то менять, что-то делать», — полагает он. Что ж, посмотрим, как долго будет остывать этот кипяток...

Мы продолжим внимательно следить за ходом реформы института саморегулирования, которому, судя по всему, дан последний шанс.

Подготовил Алексей АНДРЕЕВ



ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО: КАК ПРИВЛЕЧЬ ИХ В КРИЗИС



На вопросы журнала отвечает профессор НИУ МГСУ, первый заместитель гендиректора Центра независимой экспертизы собственности, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, д.э.н. Кирилл КУЛАКОВ.

Известный эксперт в области оценочной деятельности, строительного аудита и судебной экспертизы делится секретами оптимизации строительного бизнеса.

— Кирилл Юрьевич, что должно предпринять государство, чтобы активизировать взаимодействие финансово-кредитных институтов и строительных компаний?

— Один из основных способов — это, безусловно, снижение ставок: как по проектному финансированию, так и по классическому залоговому кредитованию предприятий стройкомплекса. Пока эти ставки, достигшие за два последних года запредельных высот, не будут снижены, активности ждать не приходится.

В этом смысле недавнее снижение ЦБ ключевой ставки — шаг в правильном направлении. Главное — не останавливаться на этом, а снижать ключевую ставку и, соответственно, ставки по банковским кредитам. Если они снизятся на несколько процентов, это подтолкнет и оживит строительный рынок.

Безусловно, способствует активизации взаимодействия финансового сообщества со стройкомплексом и продление госпрограммы субсидирования ипотечной ставки. Я считаю, что эта мера спасла отрасль от краха и от большого количества банкротств, которые могли случиться на рынке.

— Раз уж мы заговорили про ипотеку, то как Вы относитесь к предлагаемому сегодня расширению ипотечных инструментов: выпуску ИЦБ, пропаганде «ипотеки для бедных» и пр.?

— Я отношусь к тем, кто считает, что эти меры хороши при уже сбалансированном и развитом рынке. Наш же рынок пока к этому не готов, и классическая ипотека показала, что уровень риска при наступлении кризисных моментов увеличивает число невозвратных кредитов, что имеет и существенный социальный подтекст.

По общей финансовой емкости и платежеспособности населения наш рынок сильно отстает от того же американского. И если у нас появятся инструменты достаточно легкого вхождения на ипотечный рынок, то при малейших финансовых проблемах и сложностях он может обрушиться еще сильнее, чем это было в США в 2008 году. Поэтому чрезмерное стимулирование ипотеки, на мой взгляд, вещь довольно опасная.

— В этом с Вами согласен целый ряд экспертов. А где же еще, помимо ипотеки, по Вашему, кроются дополнительные источники финансирования строительной отрасли? Кроме дольщиков, сегодня и денег-то взять не у кого...

— Помимо ипотеки это могут быть различные



частные инвестиции, без которых не обходится ни один развитый рынок. Ведь, как известно, при реализации любого инвестиционно-строительного проекта сам вход в него предполагает наличие собственных или инвестиционных средств в размере 20—30%.

Если мы говорим про жилищное строительство, то, действительно, пока источником средств во многом служат средства дольщиков. Но я бы хотел поговорить не о тех из них, кто покупает отдельно взятую квартиру, а о дольщиках иного порядка: я имею в виду частных венчурных соинвесторов, которые вкладываются в портфельные инвестиции определенного проекта или паи ПИФа.

Условно говоря, здесь получается не 200—500 дольщиков на один среднестатистический дом (по количеству квартир), а 10—30 пайщиков. Таким образом, для запуска проекта им достаточно внести по 1%—3% каждому (то есть, условно говоря, 30% разделить на десятерых), а остальное уже получить по проектному финансированию в банке. Причем банку в этом случае будет намного проще принимать решение, чем при классической ипотеке с нулевым или низким входом физлица.

— **Но сегодня инвесторы мало верят в недвижимость...**

— Смотря где и в какую. Этот вопрос особенно актуален на низком рынке. Но даже сегодня, по сравнению с элементарными простейшими вложениями типа депозитов или государственными ценными бумагами, при нормальной локации объекта, внятной экономической концепции строительного проекта прибыль от него выше, чем от применения названных консервативных финансовых инструментов.

Я думаю, что инвесторы сегодня слабо верят в коммерческую недвижимость, а жилье — это все-таки вечная тема. Вспоминается классическая пирамида потребностей Абрахама Маслоу, согласно которой потребность в жилье можно отнести к базовым уровням потребностей человека: физиологическим и безопасности.

Соответственно, если коммерческая недвижимость зависит от уровня развития экономики, кризисных моментов и пр., то жить-то людям нужно всегда! Количество жителей увеличивается, особенно в мегаполисах, это необрати-

мый всемирный процесс. Поэтому потребность в жилье будет только возрастать. С учетом этого можно выстраивать стратегию работы на рынке жилья.

— **Убедили. Но как же сегодня привлечь этих самых венчурных соинвесторов, о которых Вы говорили? Что надо сделать, чтобы они активнее вкладывались в наш жилищный рынок? Как превратить их в базовых соучредителей, то есть, проще говоря, в хозяев?**

К. Кулаков: «Если у нас появятся инструменты достаточно легкого вхождения на ипотечный рынок, то при малейших финансовых проблемах и сложностях он может обрушиться еще сильнее, чем это было в США в 2008 году. Поэтому чрезмерное стимулирование ипотеки, на мой взгляд, вещь довольно опасная»

— С ними надо активно работать. А снижению их рисков может способствовать более тщательная проработка экономики проекта, оптимизация его расходной части, снижение себестоимости, выбор правильной площадки. В общем, тщательный анализ всего того, что в экономике и оценке недвижимости называют bestuse — лучшее, наиболее эффективное использование.

— **Как здесь может помочь государство? Что оно должно сделать, чтобы вернуть на докризисный уровень объем частных инвестиций в строительную отрасль, в том числе иностранных?**

— Прежде всего, нужно упростить саму систему входа в строительный проект. Сейчас любой инвестор, желающий войти в строительный проект, должен пройти сотни согласований и пр. Это очень осложняет и саму работу, и настрой на нее.

— **Но ведь Минстрой, вроде бы, борется с этими самыми административными барьерами. По крайней мере, руководство ведомства постоянно на всех уровнях рапортует о снижении их количества.**

— Пока это, увы, происходит, в основном, на бумаге, а в реальной жизни все по-прежнему долго и утомительно. Есть аналитические таблицы, которые сравнивают наши реалии с аналогич-



ными зарубежными проектами. Так вот, пока у нас срок выходит в два-три раза дольше, чем у них. Я уж не говорю о том, что у нас без лоббизма и прочих возможностей просто так войти на этот рынок почти нереально.

А ведь в данном случае время — это именно деньги, в самом что ни на есть прямом смысле этого слова. При заемных деньгах очень важны сроки выплаты процентов по кредитам и пр. И если они будут сокращены вдвое, а лучше втрое, это сэкономит кучу времени и денег.

Следующий вопрос — страхование и гарантии на уровне государственно-частного партнерства, закон о котором, принятый год назад, в полной мере так и не заработал. Я привлекался здесь в качестве эксперта рабочей группы Минэкономразвития, поэтому знаю, о чем говорю.

— **Почему же не работает закон о ГЧП?**

— Потому, что государству это интересно, а инвесторам — пока не очень. Для них это накладно. И здесь без определенного субсидирования, как с той же ипотекой, просто не обойтись. Вот когда с инвесторов будет снята часть финансового бремени, они заинтересуются.

К. Кулаков: «Улучшение условий подключения к инженерным сетям. Выделение земельных участков на понятной финансовой и правовой основе. Если сделать эти механизмы более прозрачными и при этом сократить административные барьеры, инвесторы в очередь встанут на проекты в сфере строительства и ЖКХ»

— **Что Вы имеете в виду?**

— Например, улучшение условий подключения к инженерным сетям. Выделение земельных участков на понятной финансовой и правовой основе. Если сделать эти механизмы более прозрачными и при этом сократить административные барьеры, инвесторы в очередь встанут на проекты в сфере строительства и ЖКХ, уверяю Вас.

— **Но ведь есть еще и банки, а у них свои риски. Каким образом можно снизить уровень этих рисков при кредитовании строительных проектов?**

— Здесь есть своя специфика. Банк — это, прежде всего, финансовое учреждение. И чем сложнее тематика проекта, в том числе с чисто технической точки зрения, тем сложнее банкирам понять, насколько окупаемым будет проект и есть ли здесь опасность дефолта.

Сегодня в таких системообразующих банках, как ВЭБ, Сбербанк, Россельхозбанк, сложилась практика привлечения на условиях аутсорсинга специалистов, которые профессионально помогают им разобраться в финансируемых проектах. Это официально аккредитованные специализированные организации, которые занимаются финансово-техническим надзором и аудитом и, как правило, прекрасно знают свое дело. Соответственно, с их помощью банк, входя в тот или иной проект, снижает свои риски. Независимый эксперт профессионально разберется в вопросе и сделает вывод относительно того, завышена ли себестоимость проекта, реальны ли сроки строительства и т.д.

И потом этот же эксперт сопровождает процесс строительства как независимый аудитор. Он регулярно выезжает непосредственно на строительную площадку и проверяет, должным ли образом вложены выделенные банком средства, куплено ли необходимое количество материалов соответствующего качества, выполнен ли процент работ согласно календарному графику.

Тем самым риски для банков по участию в строительном проекте значительно снижаются.

— **Именно так, собственно, и организовано проектное финансирование с использованием механизма счетов эскроу, который только что в законодательном порядке закреплён в качестве одного из альтернативных вариантов финансирования застройщиков, работающих с деньгами дольщиков. Но ведь такая схема стоит денег. Да и специалисты-аудиторы, очевидно, тоже бесплатно выезжать на объект и анализировать все риски проекта не будут...**

— Поверьте, деньги, которые тратятся на их услуги, вовсе не такие уж значительные. А эффект и польза от этих затрат могут быть весомыми. В том числе и для строителей, которые смогут в результате получить меньшую процентную ставку, поскольку их проект хорошо проработан, а значит, более прозрачен для кредитной



организации.

— **А все-таки, каковы расценки на услуги таких специалистов?**

— Приведу конкретный пример. Недавно одна компания, которую я знаю не понаслышке, вела проект редевелопмента промышленного предприятия площадью около 30 тыс. кв. м, где собственники захотели сделать апартаменты.

Специалисты вели входной аудит, то есть проводили экспертную оценку проектно-сметной документации на предмет того, насколько она отвечает требованиям по завышению-занижению различных норм, а потом отслеживали стройку в поквартальном режиме.

Проект реализовывался в течение двух лет. В среднем затраты на входной аудит составили порядка 1,5—2 млн руб., а ежеквартальный аудит обошелся в сумму порядка 500—600 тыс. руб.

— **Не сказать, что безумные деньги...**

— В том-то и дело. Да, это несколько миллионов рублей. Но если 30 тыс. кв. м площади умножить на себестоимость 1 кв. м (в среднем это 50 тыс. руб.), сразу видно, насколько это небольшие деньги.

Между тем независимый аудит помог девелоперу получить кредитную линию и к тому же снизил для него процентную ставку.

— **Это очень интересно. К слову, на днях Госдума приняла закон о комплексном развитии промзон, поэтому приведенный Вами пример звучит весьма актуально.**

— Основные игроки, работающие на строительном рынке, уже давно пошли по этому пути и успешно апробируют эти механизмы, поскольку понимают, что затраты здесь несопоставимы с отдачей.

— **Кирилл Юрьевич, в кризис возрастает количество споров между хозяйствующими субъектами. Строительная отрасль здесь не является исключением, а скорее относится к лидерам со знаком минус. Какие механизмы и инструменты можно предложить строительным компаниям, заказчикам и потребителям для предотвращения или легитимного разрешения подобного рода ситуаций?**

— Отчасти этот вопрос является продолжением предыдущего. Ведь именно банки часто оказы-

ваются недовольны выполнением девелоперами обязательств по открытой им кредитной линии.

Кроме банков это могут быть и конечные потребители — скажем, те же дольщики, которые, получив свои квадратные метры, видят, что работы выполнены не с должным качеством: заметны трещины, кривизна стен и пр.

Если это не девелопмент полного цикла, то у генподрядной строительной организации есть заказчик, и он также часто остается недоволен сроками, качеством.

Короче говоря, это некая классика: вечная тема, как дураки и дороги. Качество и сроки в строительстве — две вещи, которые, увы, соблюдаются редко.

К. Кулаков: «Независимый эксперт профессионально разберется в вопросе и сделает вывод относительно того, завышена ли себестоимость проекта, реальны ли сроки строительства и т.д. И потом этот же эксперт сопровождает процесс строительства как независимый аудитор. Тем самым риски для банков по участию в строительном проекте значительно снижаются»

Механизмы решения споров здесь схожи с теми, что используются при открытии проектного финансирования. Это независимая экспертиза перед вхождением в проект либо в случае возникновения проблемной ситуации.

Если Вы, как потребитель, не обладаете специальными знаниями в данной отрасли, лучше все-таки вызвать эксперта, который определит, насколько равномерен уровень пола в вашей отдельно взятой квартире, допустимы ли обнаруженные зазоры и трещины, кроется ли за протечкой какая-то серьезная техническая проблема и т.д.

Если же мы говорим про более серьезные отношения некоего инвестора (например, кредитного института) и застройщика, то здесь, конечно, это все уже проецируется не на одну квартиру, а на объект в целом, а то и на жилой квартал.

У жизненного цикла любого проекта есть разные этапы: от замысла и проектирования до строительства и эксплуатации. И я бы посоветовал



товал приглашать независимых консультантов и экспертов на самую первичную стадию, чтобы они провели некий консилиум по типу медицинского.

Ведь ошибка в инженерных изысканиях и проектировании может стоить колоссальных денег. И мы это видим на примере строительства стадионов к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Вот, скажем, в Калининграде неправильно определили несущую способность грунтов, а в результате сейчас все приходится перепроектировать на ходу, а сроки строительства находятся под угрозой срыва.

Аналогичные проблемы были и в Имеретинской долине при строительстве ряда объектов сочинской Олимпиады. Причем все это приводит к серьезному удорожанию работ, поскольку выявленные ошибки и недочеты приходится решать в ускоренном режиме с помощью дорогостоящих материалов и технологий.

К. Кулаков: «Добившись пересмотра кадастровой оценки, строительная компания сможет весьма существенно оптимизировать свою немалую арендную плату, особенно при комплексном освоении территории. Тем самым снизится себестоимость строительства, а реноме компании на рынке — наоборот, вырастет»

— То есть совет здесь один: вовремя зовите специалистов, не доводите до беды — выйдете себе дороже, так?

— Совершенно верно. Весь мир так делает, и нам пора привыкать к такой цивилизованной практике.

Причем это может быть как консультант на этапе предварительной фазы любого строительного проекта, так и эксперт, в том числе судебный, в случае какого-то спора.

— Кстати, о споре. Недавно Госдума приняла закон «О государственной кадастровой оценке» и поправки в закон «Об оценочной деятельности». О том, чем это может обернуться для рядовых граждан, мы уже писали, в том числе и Ваше экспертное мнение приводили. А может ли компания-застройщик использовать механизм оспаривания

результатов кадастровой оценки земельного участка, на котором планируется или уже ведется строительство? И какие показатели своей финансово-хозяйственной деятельности удастся таким образом оптимизировать?

— Строительная компания не всегда является собственником земельного участка, обычно она действует в качестве его временного арендатора. Казалось бы, где же здесь прямая выгода, и стоит ли в данном случае заниматься такой процедурой, как оспаривание?

Но, как известно, от кадастровой стоимости исчисляется не только налог на имущество, но и ставка арендной платы. И подчас для земельного участка, выделяемого под строительство, как раз-таки арендная плата весьма высока — порой она исчисляется десятками миллионов рублей.

Так вот, будучи арендатором, строительная компания, так же, как и собственник, в соответствии с законом «Об оценочной деятельности», имеет право на оспаривание результатов кадастровой оценки. Единственное, что ей при этом следует сделать — согласовать начало этого процесса с собственником.

— А если собственником является родное государство в лице субъекта Федерации или муниципального образования?

— Да, здесь возможна некая коллизия. В этом случае собственник может наложить вето на это право, но это уже другой вопрос. В целом, повторяю, такое право де-юре у арендатора есть. Соответственно, добившись пересмотра кадастровой оценки, строительная компания сможет весьма существенно оптимизировать свою немалую арендную плату, особенно при комплексном освоении территории.

Тем самым снизится себестоимость строительства, а реноме компании на рынке — наоборот, вырастет.

— Кирилл Юрьевич, большое спасибо за очень интересный разговор и высококвалифицированную экспертную трактовку целого ряда аспектов финансово-экономической деятельности строительных компаний. Надеюсь, эта беседа заинтересует наших читателей.

Беседу вел Андрей ЧЕРНАКОВ



МИХАИЛ ДЕЛЯГИН: УТВЕРЖДЕНИЯ ЦЕНТРОБАНКА О ПОЗИТИВНЫХ СДВИГАХ В ЭКОНОМИКЕ — ДЕШЕВЫЙ ПИАР, НЕ БОЛЕЕ



Почему известный экономист скептически оценивает решение руководства Центрального Банка снизить ключевую ставку на 0,5 процентных пункта.

10 июня Совет директоров Банка России на своем заседании принял решение снизить ключевую ставку на 0,5 процентных пункта — до 10,5 процента.

ОПТИМИСТИЧЕСКАЯ КОМЕДИЯ

Как сообщает пресс-служба регулятора, принимая это решение, Совет директоров Банка России исходил из следующих факторов.

У руководства ЦБ «возросла уверенность в устойчивости позитивных тенденций в динамике инфляции». Темпы роста потребительских цен оказались ниже, чем прогнозировалось. Годовая инфляция стабилизировалась на уровне 7,3%, месячная инфляция с учетом сезонности в годовом выражении составляет около 5%. Инфляционные ожидания населения и бизнеса, по мнению Эльвиры Набиуллиной и ее подчиненных, продолжают снижаться.

К тому же ситуация на мировых товарных рынках складывалась более благоприятно, чем ожидалось, что внесло вклад в снижение инфляции

через динамику курса рубля и цен на продовольствие.

Банк России снизил прогноз по инфляции на конец 2016 года до 5—6%. С учетом принятого решения и сохранения текущей направленности денежно-кредитной политики годовая инфляция составит менее 5% в мае 2017 года и достигнет целевого уровня 4% в конце 2017 года, прогнозирует регулятор.

В Центробанке считают, что позитивные тенденции в экономике не сопровождаются усилением инфляционного давления, мотивируя это тем, что данные о динамике ВВП в I квартале 2016 года и макроэкономические показатели за апрель «подтверждают повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть».



Продолжается развитие процессов импортозамещения и расширения несырьевого экспорта, наметились дополнительные зоны роста в промышленном производстве, радостно рапортует регулятор.

Однако при этом в ЦБ признают, что изменения в экономической динамике «имеют неоднородный характер по отраслям и регионам». В частности, «сохраняется отрицательная динамика инвестиций, наблюдается стагнация по довольно широкому кругу отраслей, в том числе в тех, которые традиционно были источниками роста российской экономики» (ау, строители!).

Тем не менее позитивные сдвиги в экономике приближают ее вхождение в фазу восстановления, убеждены оптимисты из ЦБ. Они ожидают квартального роста ВВП не позднее второго полугодия текущего года.

В дальнейшем прогнозируется увеличение ВВП на 1,3% в 2017 году и сохранение невысоких годовых темпов роста выпуска товаров и услуг в последующие годы. Этот прогноз сделан на основе достаточно консервативной оценки среднегодовой цены на нефть: около 40 долларов США за баррель в трехлетней перспективе.

Денежно-кредитные условия останутся умеренно жесткими, несмотря на их некоторое смягчение в связи со снижением дефицита ликвидности банковского сектора. Реальные процентные ставки в экономике (с учетом инфляционных ожиданий) «сохранятся на уровне, стимулирующем сбережения и обеспечивающем спрос на кредит, не приводящий к росту инфляционного давления», — так отвлеченно и наукообразно описывают господа из ЦБ весь нынешний ужас с кредитными ставками, безжалостной удавкой сдавивший реальный сектор.

Риски того, что инфляция не достигнет целевого уровня 4% в 2017 году, снизились, но остаются на повышенном уровне, полагают в Центробанке. Реализация этих рисков может стать причиной замедления процесса снижения инфляции.

Поэтому Банк России будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, оценивая инфляционные риски и соответствие динамики замедления инфляции прогнозной траектории.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться во-

прос об уровне ключевой ставки, запланировано на 29 июля.

«КАТАСТРОФЫ НЕ БУДЕТ, НО МЕДЛЕННЫЙ СПАД ПРОДОЛЖИТСЯ»

Мы попросили прокомментировать решение ЦБ о снижении ключевой ставки известного экономиста **Михаила ДЕЛЯГИНА.**

— **Михаил Геннадьевич, как этот шаг повлияет на экономику в целом и на ситуацию в строительном секторе в частности?**

— Никак не повлияет. Потому что стоимость банковского кредита на эти 0,5% не снизится. А если бы даже и снизилась, она все равно будет выше рентабельности основных видов бизнеса. — **Однако Центральный Банк увидел в экономике страны позитивные сдвиги и даже пересчитал основные из них. Например, снизил свои прогнозы по инфляции до 5—6%.**

— Это все дешевый пиар, не более. Что касается инфляционных ожиданий, то все наученные опытом ждут девальвации сразу же после выборов. И вот это — самое главное инфляционное ожидание.

— **То есть Вы не верите в то, что годовая инфляция составит менее 5% в мае 2017 года и достигнет целевого уровня 4% в конце 2017 года?**

— Конечно, не верю! Извините, но это просто бред.

— **А чего ждать строителям, которые берут кредиты?**

— Если строители сегодня берут кредиты, то я не очень понимаю, как они собираются их отдавать.

— **А насколько нужно, по Вашему мнению, снизить ставку, чтобы экономика в целом и строительная отрасль в частности, что называется, вдохнули полной грудью и двинулись вперед?**

— Для нормализации ситуации, прежде всего, нужно ограничить финансовые спекуляции, как это происходит в других нормальных странах с





уровнем финансовой системы, примерно соответствующим нашему.

И вот тогда можно будет снизить до человеческого уровня в 2—3% ключевую ставку для обеспечения эффективных инвестиционных операций.

— **Но при нынешнем руководстве Центрального Банка надеяться на это не приходится?**

— Нет, конечно.

— **Поэтому Ваш прогноз остается неутешительным?**

— Да. Катастрофы не будет, но медленный спад продолжится.

— **Что Вы в этой ситуации посоветуете строителям и производителям стройматериалов?**

— А что я могу посоветовать? Коль нет спроса на продукцию, вы его ищете или вам нужно уходить с рынка. Но если у вас есть источник спроса, типа субсидированной государством ипотеки, как у крупных застройщиков, то тогда у вас все более-менее в порядке.

— **А сужение строительного рынка в сторону «крупняка» — это, по-Вашему, нормальная тенденция?**

— Ненормальной у нас является экономическая политика государства. А тенденция концентрации и сужения рынка носит вполне естественный характер.

А ЧТО ДУМАЮТ СТРОИТЕЛИ И СТРОЙИНДУСТРИЯ?

Наталья СМИРНОВА, заместитель директора департамента продаж ГК «Гранель»:

— Столь незначительное снижение ключевой ставки большого влияния на рынок не окажет. Сейчас застройщики совместно с банками вырабатывают комплекс мер, чтобы потребитель почувствовал снижение нагрузки с точки зрения ипотеки, чтобы стимулировать спрос на жилье. В то же время радует тот факт, что ЦБ ожидает квартальный рост ВВП не позднее второго полугодия и в дальнейшем прогнозирует рост ВВП на 1,3% в 2017 году. Это внушает оптимизм, хотя строительный рынок отреагирует на эти изменения, на мой взгляд, несколько позднее, чем другие отрасли.

Иван БОГАТОВ, генеральный директор ОАО «ГлавстройДевелопмент»:

— Снижение ключевой ставки ЦБ — безусловно, позитивный сигнал бизнесу. К сожалению, столь незначительный размер снижения не приведет к заметному эффекту для строительной отрасли, но мы с надеждой смотрим в ближайшее будущее. Деньги нужно возвращать в экономику!

Денис БОБКОВ, руководитель Аналитического центра девелоперской компании ОПИН:

— Это сигнал к снижению ставок по кредитам для застройщиков и шаг по пути к отказу от господдержки ипотечного кредитования. Сейчас «коммерческая ипотека» (то есть ипотека без господдержки) обходится примерно в 13—14%. Таким образом, при снижении ставки на 0,5%, такая ипотека будет составлять 12,5—13,5%, что уже близко к значениям ипотеки с господдержкой. Напомним, что до резкого повышения в декабре 2014 года ключевая ставка составляла 10,5% — а значит, текущее значение приближается к докризисным показателям.

В целом, это ожидаемая инициатива. Решение ЦБ позволит ускорить выход экономики из рецессии, что, в конечном счете, положительно скажется на покупательской способности населения и станет драйвером спроса на недвижимость.

Владимир ОВЧИНЦЕВ, генеральный директор компании «ВОЛМА»:

— Конечно, снижение ключевой ставки является хорошей новостью. Но считаю, что этого недостаточно для существенных изменений на рынке стройматериалов. Нужна комплексная поддержка со стороны государства.

Павел ТИМОШЕНКО: руководитель ипотечного центра ФСК «Лидер»:

— Снижение ключевой ставки, безусловно, позитивно отразится на рынке ипотеки и недвижимости в целом. Однако не стоит ждать равного снижения ставок по ипотечным кредитам. Дело в том, что на сегодняшний день многие банки работали на пределе рентабельности по ипотеке с государственной поддержкой только для того, чтобы войти в программу, продолжать выдавать новые кредиты и получать новых клиентов. А некоторые банки и вовсе работали без прибыли.

Снижение ипотечных ставок, на мой взгляд, произойдет в среднем на 0,25%.

Записал Андрей ЧЕРНАКОВ



СТРОЙКОМПЛЕКС ВО II КВАРТАЛЕ: ЭКОНОМИКА СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ, А СТРОЙКА ОТСТАЕТ



Что показало очередное исследование ситуации в строительной отрасли, проведенное специалистами Центра конъюнктурных исследований Высшей школы экономики. Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний (ЦКИ ИСИЭЗ) НИУ «Высшая школа экономики» подготовил очередной обзор экономической ситуации в строительном секторе России — на этот раз за II квартал 2016 года. Одним из первых СМИ с результатами этого исследования руководитель центра Георгий Остапкович ознакомил наш портал.

НА ДВОРЕ ЛЕТО, А УВЕРЕННОСТИ КАК НЕ БЫЛО, ТАК И НЕТ

На основе анализа проводимых Росстатом в ежеквартальном режиме опросов руководителей 6,5 тыс. подрядных организаций специалисты ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ пришли к выводу о том, что во II квартале наблюдалось дальнейшее ухудшение состояния делового климата в строительной отрасли. В первую очередь об этом свидетельствует продолжающееся снижение значения основного результирующего индикатора

исследования — сезонно скорректированного индекса предпринимательской уверенности (ИПУ) в строительстве.

Напомним, что в I квартале с. г. ИПУ рухнул по сравнению с последним кварталом прошлого года на 8 п. п. Эксперты надеялись, что во II квартале, более благоприятном для строительной активности, чем первый, они увидят позитивную коррекцию ИПУ. Однако эти ожидания не оправдались, и ИПУ продолжил свое понижательное «ралли», снизившись во II квартале с.



г. по сравнению с «антистроительным» первым кварталом на 3 п. п.

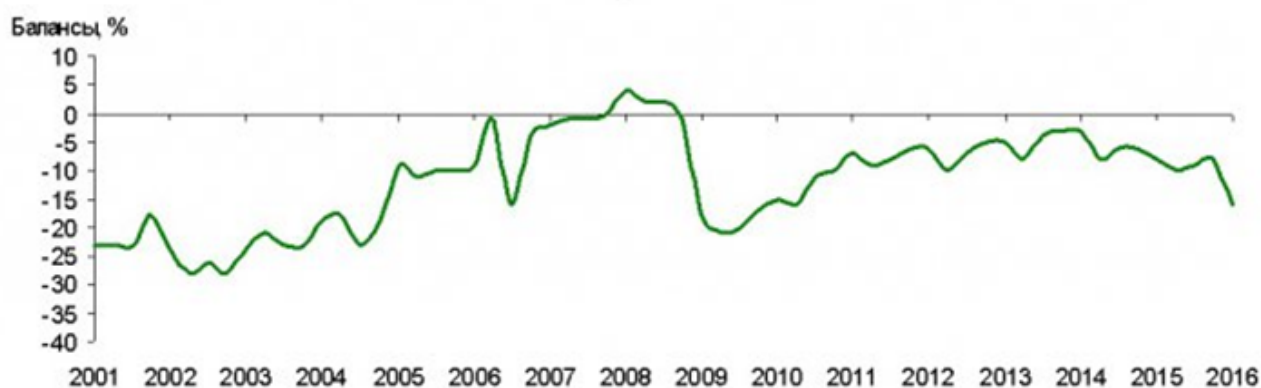
В результате негативных изменений индекса окончательное значение ИПУ по итогам II квартала составило (-19%), что всего лишь на 2 п. п. лучше, чем в апогее прошлого кризиса, который пришелся на II квартал 2009 г.

Дополнительно экспертов настораживает тот факт, что прогнозные ожидания респондентов на III квартал 2016 г. по ключевым показателям строительной деятельности (портфель заказов, физический объем работ, численность занятых, обеспеченность собственными и кредитными ресурсами, а также инвестиционная активность) выглядят заметно хуже, чем ожидания, характерные для прошлого и даже для начала текущего года.

Среди факторов, лимитирующих строительную деятельность, традиционно лидируют «высокий уровень налогообложения», «высокая стоимость строительных материалов и оборудования», «неплатежеспособность заказчиков» и «недостаток заказов».

Рис.1. Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве

Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ



денные объекты, обеспечив себе хотя бы минимальную рентабельность.

Конечно, государство и сами подрядчики пытаются найти выход из создавшейся ситуации.

По мнению аналитиков, рецессия, которую мы наблюдаем сегодня в строительстве, проходит значительно болезненней, чем в других базовых отраслях экономики. Главным негативным драйвером, провоцирующим ухудшение делового климата в отрасли, является снижение совокупного платежеспособного спроса на строительные услуги со стороны трех основных инвесторов: государства, корпоративного сектора экономики и населения.

К сожалению, сами застройщики и подрядчики практически не имеют акцентированных рычагов влияния, способствующих улучшению финансового состояния перечисленных трех фигурантов — конечных потребителей строительных услуг. Строители в отличие от промышленников практически не могут использовать механизм внешнего спроса, кроме заказов от экспортоориентированных добывающих производств. В условиях запретительной ставки по кредитам исключена возможность работы на склад с целью реализации объектов в будущем при улучшении ценовой конъюнктуры. Сегодня главная проблема — не как построить объект, включая жилье (при том что производственный потенциал у отрасли имеется), а как продать уже вве-

Применяются антикризисные меры по субсидированию отрасли. Подрядчики внедряют новые управленческие схемы по ведению своего бизнеса, оптимизируя издержки, в том числе ис-



пользуя более дешевые строительные материалы и импортозамещающее оборудование, в целях скорейшей реализации снижают стоимость своих услуг до границ минимальной рентабельности.

Однако, учитывая высокую коррупциозность строительной отрасли и по-прежнему огромное количество всякого рода административных барьеров, не исключено, что подрядчики в последнее время интенсифицируют неформальную деятельность при ведении своего бизнеса, прогнозируют авторы доклада. Однако все эти маневры могут лишь смягчить существующую проблему со спросом, но никак не устранить ее полностью.

Главное для строительной отрасли — это макроэкономическая стабилизация, сбалансированность бюджета, рост деловой активности в экономике в целом и увеличение потребительской активности домашних хозяйств за счет, по крайней мере, восстановления падающих более полутора лет их реальных располагаемых денежных доходов.

КРАТКИЕ ИТОГИ II КВАРТАЛА

- Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) составил в отчетном периоде (-19%) (худшее значение за почти семь последних лет).
- Лишь 13% респондентов сообщили об увеличении «портфеля заказов» по сравнению с предыдущим кварталом. У 60% число заключенных договоров сохранилось на уровне I квартала и 27% из числа участников опроса констатировали сокращение (худшие результаты за почти шесть последних лет).
- Менее 20% респондентов сообщили о росте физического объема работ по сравнению с I кварталом. Треть заявила о сокращении данного показателя (худшие результаты за последние семь лет).
- Чуть более 10% респондентов сообщили о росте численности занятых в своих организациях. Около 30% констатировали сокращение персонала (в пределах динамики последнего года, но заметно хуже, чем в 2011—2014 г.г.).
- У 9% строительных организаций выросла обеспеченность собственными

финансовыми ресурсами. Чуть более 20% респондентов сообщили о сокращении (данное распределение ответов несколько лучше, чем в 2015 г., но хуже, чем в 2011—2014 г.г.).

ЛУЧИКИ СВЕТА В ТЕМНОМ ЦАРСТВЕ

Впрочем, с определенными оговорками исследователи отмечают и ряд относительно позитивных моментов, выявленных во II квартале. Во-первых, несмотря на снижение физического объема строительных работ и сокращение заказов, подрядчикам каким-то образом удалось во II квартале сохранить среднюю загрузку мощностей на уровне I квартала — 61%.

Во-вторых, во II квартале выявлены достаточно благоприятные оценки динамики текущих цен на подрядные услуги и инфляционных ожиданий на ближайший квартал. Видимо, строители, столкнувшись с падением инвестиционного и потребительского спроса, вынуждены в целях реализации своей продукции, по крайней мере, сокращать интенсивность роста цен, а иногда идти и на прямой демпинг, констатируют аналитики.

В-третьих, как ни парадоксально, при ухудшающемся в последнее время состоянии делового климата в отрасли и продолжающемся снижении основных производственных показателей лишь 21% опрошенных руководителей считают финансово-экономическую ситуацию в их организациях неудовлетворительной. При этом 7% сообщили о благоприятной ситуации и 72% респондентов — об «удовлетворительной». Видимо, большинство «директорского корпуса» в строительстве постепенно привыкает к функционированию своих организаций в условиях «новой реальности», предполагают авторы доклада.

В-четвертых, вопросы развития строительного комплекса в мае обсуждались на высшем государственном уровне — Госсовете по градостроительной деятельности. В ходе заседания были сформулированы проблемы, которые в ближайшее время необходимо решать в целях вывода строительства из состояния кризиса. Причем решение многих из этих проблем связано с усилением регуляторных функций Минстроя РФ.

По материалам ЦКИ ИСИИЭЗ НИУ ВШЭ подготовил Алексей АНДРЕЕВ.



Экспертное мнение

Георгий ОСТАПКОВИЧ, директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ:

Наблюдаемое текущее ухудшение настроений респондентов из строительной отрасли проходит на фоне относительной макроэкономической стабилизации и некоторого улучшения в других отраслях реального сектора экономики.

К сожалению, внутренние проблемы (включая управленческие) и спросовые ограничения не дают строителям возможности полностью реализовать свой потенциал. Это тем более печально, поскольку строительство — пожалуй, самая социально ориентированная отрасль экономики. Именно покупка построенного жилья является существенным индикатором того, насколько благополучным население видит свое будущее.

От строителей и их смежников постоянно поступают какие-нибудь негативные сигналы. Наиболее пессимистичные настроения относительно текущего финансово-экономического состояния и ближайших перспектив характерны для респондентов из производства строительных материалов. Снижение



деловой активности в данной подотрасли обрабатывающей промышленности означает, что производители стройматериалов пока не рассчитывают на активизацию деятельности самого строительства. При этом они пытаются компенсировать спад своего производства ростом цен на реализуемую продукцию, что наносит дополнительный удар по подрядчикам.

Результаты опросов в строительстве и количественные данные Росстата свидетельствуют, что в целях оптимизации издержек на фоне сокращающихся объемов СМР из-за падающего спроса на услуги руководители строительных организаций более интенсивно, чем в других базовых отраслях, сокращают численность занятых или снижают общий уровень за-

работных плат строительным рабочим.

По данным Росстата, в целом по экономике страны за I квартал с. г. за счет сокращения численности занятых и по собственному желанию выбыли 6% работников (без субъектов малого предпринимательства) от списочной численности, а по строительству данный показатель составил 12,6%.

Объем инвестиций в основной капитал в строительстве в I квартале с. г. сократился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 6,8%. Это самое глубокое падение среди других базовых отраслей экономики.

В рамках Федеральной адресной инвестиционной программы в 2016 г. предусмотрено к вводу в действие 449 объектов. За период январь-апрель было введено всего 5 объектов или 1,1%. Вполне вероятно, что большинство объектов предусмотрено к вводу в конце года, и многие из них уже имеют высокую техническую готовность. Однако складывается впечатление, что при подобной ритмичности ввода, когда за треть срока вводится чуть более 1% объектов, вряд ли можно завершить запланированное строительство в срок. Скорее всего, как и в



2015 г., адресная инвестиционная программа в текущем году не будет выполнена.

Замедление темпов сокращения жилищного строительства в первую очередь связано с позитивными сигналами, поступающими от Правительства РФ и госбанков об улучшении ситуации с ипотечным кредитованием. Надо заметить, что у населения, особенно у высокодоходной и даже среднедоходной его части, которая давно запланировала купить жилье, деньги на это есть, тем более с учетом ипотеки. Однако часть потенциальных покупателей попала в так называемую дефляционную ловушку: они ждут дальнейшего снижения цен на жилье, пытаются уловить дно.

В связи с «гроссмейстерской паузой» домашних хозяйств продолжается падение спроса у девелоперов. Понятно, что снижение цен не может продолжаться вечно, и в конце концов наступает банкротство строительных фирм, причем не только мелких. По данным экспертов Общественной палаты, на сегодняшний день в предбанкротном состоянии находятся 25% всех строительных организаций. По нашим оценкам, их чуть менее 16—18%. Яркий пример — СУ-155. Конечно, им помогут разо-

браться с большинством дольщиков, но вот другим строительным фирмам, оказавшимся в схожей ситуации, объем помощи вряд ли будет существенным.

Исходя из макроэкономической ситуации, похоже, в начале осени снижение цен завершится. Тем более что снижение цен ограничено предельной рентабельностью. И вот когда население поймет, что пора выходить на рынок жилья и навес отложенного спроса обрушится на застройщиков, начнутся непредсказуемые процессы.

Строители одновременно могут не справиться с резким увеличением спроса. Им придется срочно увеличивать занятость, обновлять парк строительных машин и механизмов, интенсифицировать неформальные отношения с чиновниками, которые стоят на «кормлении» у отрасли.

И главное: они и производители стройматериалов тут же начнут повышать цены. В определенной степени это может нанести удар по общей инфляции и инфляционным ожиданиям в экономике в целом.

Одной из существенных проблем в строительстве остается его регулирование и административные барьеры. Существует масса организационных проблем в отрас-

ли, о которых говорилось на Госсовете, начиная от абсолютно неясного эффекта при возможном создании дополнительных компенсационных фондов в рамках СРО до ипотечных ценных бумаг, в основе которых будут лежать квадратные метры. И все-таки главная проблема — это устаревшая нормативно-правовая база и абсолютная необходимость обновления норм технического регулирования по международным стандартам. По некоторым оценкам, требуют изменений около 1,5 тыс. документов.

Конечно, для решения всех перечисленных проблем отрасли будут выделены миллиарды бюджетных денег, предусмотрены соответствующие гранты, объявлены конкурсы и аукционы для выполнения этих работ, организованы новые отраслевые НИИ.

Скорее всего, года через три мы увидим определенные позитивные результаты. Только необходимо понимать, что за эти три года строительная отрасль в других странах сделает гигантский шаг вперед по пути инновационного и экономического прогресса, вплоть до смены технологического уклада и различных стандартов. В этом случае мы опять окажемся в положении догоняющих.



ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ НА МАЙ 2016 ГОДА

СПИСОК КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ВОЗГЛАВЛЯЕТ УКС ГОРОДА ИРКУТСКА



Национальное объединение застройщиков жилья совместно с порталом www.erz.rf провели очередное ранжирования (ranking) застройщиков по объему текущего жилищного строительства в Иркутской области. При проведении анализа в качестве исходной информации были использованы данные проектных деклараций и официальных сайтов застройщиков.

По результатам ранжирования

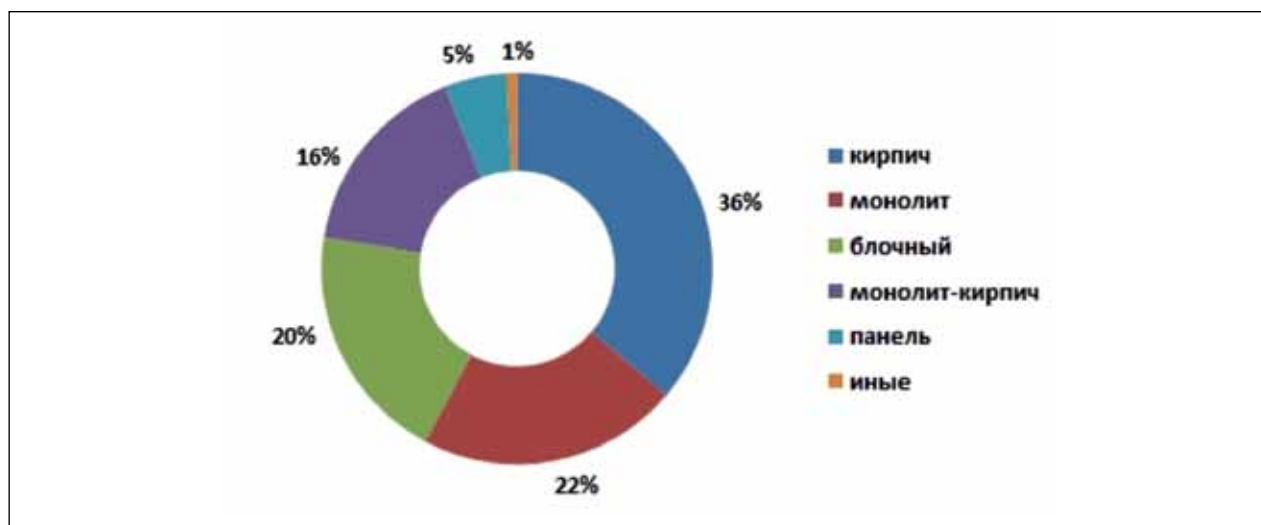
по состоянию на май 2016 года сформирован ТОП-10 застройщиков жилья в Иркутской области.

Для целей ранжирования проанализированы проектные декларации 232 многоквартирных домов, строящихся в Иркутской области с привлечением средств населения. Совокупная проектная площадь жилых помещений в этих домах составляет 858 402 кв.м.

По сравнению ноябрем 2015

года, когда было проведено предыдущее ранжирование, количество многоквартирных домов, находящихся в стадии строительства, снизилось на 25% (в стадии строительства в ноябре 2015 год находилось 289 домов). Совокупная проектная площадь жилых помещений в этих домах снизилась на 23% (в ноябре 2015 года - 1 054 231 кв.м.).

В настоящее время среднее количество квартир составляет 65



№ в ТОП региона	+/-	№ в ТОП РФ	кв.м.	Застройщик	Регион регистрации	Кол-во домов	Наименование ЖК	Доля в регионе	Рейтинг РАСК
1	+1	185	110 576	Управление капитального строительства города Иркутска	Иркутская область	17	Алмазный, Предместье	12,88%	Б2
2	+8	276	81 104	Группа компаний Восток Центр	Иркутская область	13	Стрижи	9,45%	Б3
3	0	321	70 204	Группа компаний ВостСибСтрой	Иркутская область	14	Адмирал, Луговое-7, Нижняя Лисиха-4	8,18%	В1
4	впервые в ТОП	367	61 922	Стройкомплекс	Иркутская область	4	Атлант, Клевер, Победа	7,21%	НР
5	-1	397	58 608	Финансово-строительная компания ДомСтрой	Иркутская область	20	Изумруд	6,83%	Г1
6	-1	508	46 262	Холдинг СЭРС	Иркутская область	6	Южный парк	5,39%	Б3
7	впервые в ТОП	525	45 143	Строительная компания Максстрой	Иркутская область	5	Дуэт	5,26%	Г1
8	-2	551	43 785	СибирьЭнергоТрейд	Иркутская область	43	Байкальский форт	5,10%	Б2
9	-1	613	39 094	Строительная компания Высота	Иркутская область	5		4,55%	В1
10	-3	624	38 091	Строительная компания Центральный парк	Иркутская область	2	Центральный парк	4,44%	Б3

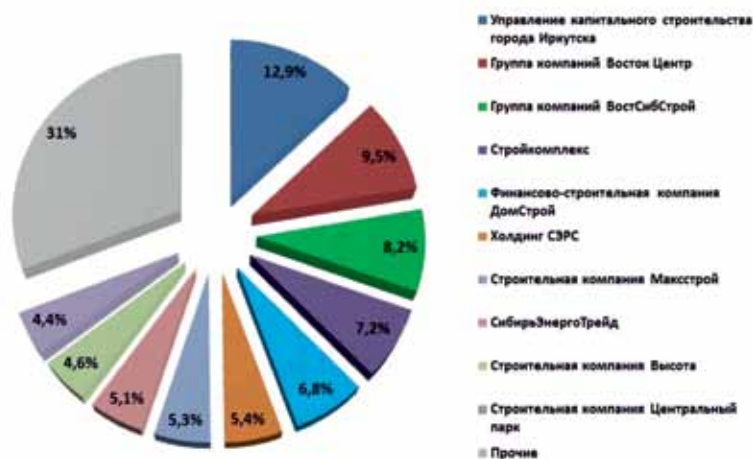


квартир на дом. Это ниже среднего показателя по Российской Федерации (151 квартира/дом) и по Сибирскому федеральному округу (142 квартиры/дом). Суммарная проектная площадь жилых помещений возводимых в Иркутской области в домах в среднем составляет 3 700 кв.м. Это на 54,8% ниже, чем в среднем по Российской Федерации (8 193 кв.м./дом) и на 50,5% ниже, чем в среднем по Сибирскому федеральному округу (7 478 кв.м./дом). Наиболее распространенным материалом стен возводимых в Иркутской области многоквартирных домов является кирпич, из которого строится 36% домов. На крупнопанельное домостроение приходится 22% жилищного строительства в регионе. ТОП-10 застройщиков региона возглавляет МУП «Управление капитальным строительством города Иркутска, которое вышло в лидеры, несмотря на снижение объема текущего жи-

лищного строительства более чем на 1/3 (с 168 468 до 110 576 кв.м.) и уменьшение доли на рынке с 16% до 12,9%. На второе место в регионе вышла Группа компаний Восток Центр, у которой отмечен рост объемов жилищного строительства более чем на 57 000 кв.м. (с 24 069 до 81 104 кв.м.) и увеличение доли на рынке с 2,3% до 9,45%. Замыкает тройку лидеров Группа компаний ВостСибСтрой, которая сохранила свое место в регионе, несмотря на снижение объемов жилищного строительства почти на 14 000 кв.м. (с 84 159 до 70 204 кв.м.) при сохранении доли в 8% на региональном рынке. В ТОП-10 вошли компании, совокупная доля которых в региональном жилищном строительстве составляет 69,3%. Все застройщики местные. На тройку лидеров приходится менее 1/3 доли (или 30,5%) строящегося жилья в регионе. Анализ проектных деклараций

свидетельствует о том, что в период май-декабрь 2016 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию 522 555 кв.м. жилья. По данным прошлого года из запланированного к вводу жилья в 2015 году застройщики перенесли на следующий год ввод 46 800 кв.м. Следует предположить, что в текущем году объем переноса ввода жилья составит примерно такую же цифру. Исходя из этого, расчетный ввод жилья застройщиками в мае-декабре 2016 года должен составить 475 755 кв.м. Около 157 500 кв.м. жилья в этот же период традиционно вводится населением (индивидуальное жилищное строительство). За январь – март 2016 года в Иркутской области уже введено в эксплуатацию 102 800 кв.м. Таким образом, расчеты показывают, что в текущем году в регионе должно быть введено около 736 000 кв.м. жилья, что на 23,7% меньше уровня 2015 года (963 700 кв.м.).

Распределение долей на рынке Иркутской области между застройщиками: Топ-10 застройщиков занимают 69% рынка. Лидером является УКС города Иркутска





НЮАНСЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ПЛАСТИКОВЫХ ОКОН



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ ПВХ В КОНТЕКСТЕ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ. ОДНА ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ И НАСУЩНЫХ ЗАДАЧ СОВРЕМЕННОЙ КОММУНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ — БОЛЕЕ ЭКОНОМНОЕ И РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ.

НУЖНО ЛИ ТОПИТЬ УЛИЦУ

До недавнего времени в нашей стране никто особо не задавался вопросом, сколько стоит отопление жилых и административных зданий, на каких этапах происходит потеря тепловой энергии и каким путем эти потери возможно ми-

нимизировать.

Аналогичная ситуация существовала и в Европе до начала 1960-х годов: пока энергоносители стоили сравнительно дешево, никто особенно не утруждал себя их учетом. Ситуация изменилась с началом энергетического кризиса, когда



цены на нефтепродукты выросли в разы и выяснилось, что отапливать улицу — не самое выгодное дело.

Анализ происходящих в здании теплофизических процессов быстро выявил наиболее узкие места, через которые происходят основные теплопотери: это ограждающие конструкции, то есть окна и двери. Первым шагом, позволившим в корне исправить ситуацию, стало изменение материала, из которого эти конструкции изготавливаются.

Традиционно и в Европе, и в России большая часть оконных и дверных конструкций изготавливалась из дерева. Несмотря на ряд несомненных плюсов дерева как конструкционного материала (простота обработки, экологичность и т.д.), у него есть и целый ряд ощутимых недостатков.

Прежде всего, это неизбежное изменение геометрии и столь же неизбежное появление неплотностей стыков различных конструктивных модулей, что, в свою очередь, приводит к неконтролируемому воздухообмену в помещении.

Использование пластика позволяет раз и навсегда решить эти проблемы. ПВХ является экологически чистым, безопасным материалом, обладающим по сравнению с древесиной гораздо

большим запасом прочности по отношению к воздействиям внешней среды — будь то влага, солнечная радиация или микроабразивное воздействие пылевых взвесей.

Пластик не нуждается ни в покраске, ни в каком-либо специальном уходе. Изготовленные из него конструкции практически герметичны и надежно хранят тепло там, где ему надлежит оставаться. Энергоэффективность пластиковых окон можно существенно повысить за счет использования в стеклопакете специальных стекол и светопрозрачных заполнений, а также применения профилей, обладающих большим коэффициентом сопротивления теплопроводности.

Между тем необходимо отдавать себе отчет в том, что решить проблему энергосбережения исключительно за счет замены деревянных окон на пластиковые невозможно. Главное условие здесь — экономическое стимулирование энергосбережения, когда потребитель точно знает, как и за что он платит.

Для создания теплого жилья существует две принципиальные возможности:

- Проектирование максимально теплых зданий с высокими энергосберегающими характеристиками и системой отопления с низкой энергоемкостью. В этом случае для





строительства требуются значительные капиталовложения, что отчасти компенсируется низкими эксплуатационными расходами.

- Проектирование и строительство зданий с менее теплыми ограждающими конструкциями и мощной энергоемкой отопительной системой. Этот вариант предполагал дешевые энергоносители, но в последнее время в связи с реформой ЖКХ и системы энергоснабжения, когда цены на энергоносители стремительно растут, а качество предоставляемых ЖКХ услуг ухудшается, первый путь развития становится более актуальным, если не единственно возможным.

ЭТАПЫ ЭВОЛЮЦИИ ПЛАСТИКОВЫХ ОКОН

Использование ПВХ-окон с самого начала предполагало решение нескольких основных потребительских проблем. Главной из них была и остается экономия тепловой энергии. Можно определенно утверждать, что драйвером развития оконных систем является их все возрастающая энергозащита.

Посмотрим, как менялись основные свойства окон, которые влияют на энергозащиту.

Первые пластиковые окна изготавливались из





профилей, имевших монтажную ширину 58 – 62 мм. Почему именно столько, сказать сегодня уже сложно. Но именно такие профили служили инженерной базой оконных систем вплоть до середины 1990-х.

На исходе прошлого века стало ясно, что теплотехнические характеристики окна надо улучшать, поскольку углеводородное топливо дорожало просто стремительно. Улучшать надо, но как и за счет чего?

Были попытки экспериментировать с количеством профильных камер, которые не дали результата. Экспериментально было установлено, что увеличение камер внутри профиля при сохранении неизменной его монтажной ширины не дает ровным счетом ничего.

И тогда появились системы, имевшие ширину уже 70 и более миллиметров: VEKA Softline 70, VEKA Topline и др. Помимо увеличенной монтажной ширины, позволявшей использовать более широкие стеклопакеты с большим спектром функциональных возможностей, в новых системах был изменен параметр фальцевой

высоты: «глубина вхождения пакета в створку». И хотя речь шла всего о трех миллиметрах (высота была изменена с 18 до 21 мм), это дало возможность создавать окна, теплотехнические характеристики которых были примерно на 15% лучше 58-миллиметровой «классики».

XXI век ознаменовался для Европы резким ужесточением требований к показателям энергоэффективности строительных материалов и технологий, включая окна. Начинаются эксперименты

с пассивным зданием, которое не нуждается в отоплении и живет за счет собственного, эндогенного тепла.

Такие здания потребовали специальных окон из специальных профилей — например VEKA ToplinePlus. Правда, практика создания таких домов обнаружила их очень высокую стоимость, а потому и оконные программы для пассивных зданий получили ограниченное распространение, заняв строго определенную нишу.

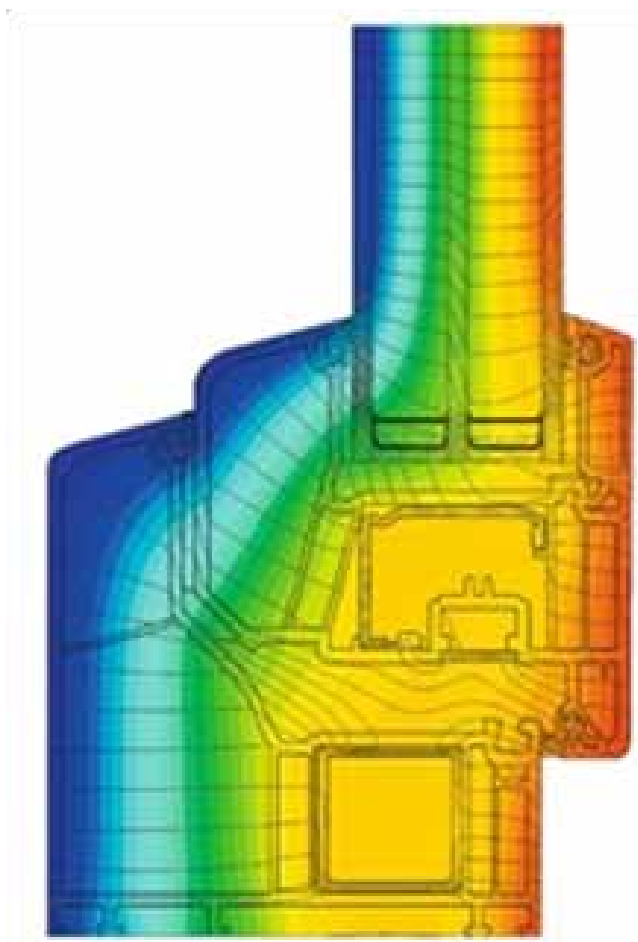
Теперь оконные технологии развивались поступательно, улучшая характеристики 70-миллиметровых программ. Следующим шагом стало появление профильной системы VEKA Softline 82. Как видно уже из ее названия, была увеличена монтажная ширина, причем вновь на 12 мм — до 82. Высота фальца выросла на 4 мм и составила 25 мм. Появился третий контур уплотнения, и в итоге эффективность окна выросла еще на 10%.

Современное пластиковое окно отличается от своих предшественников из прошлого века так же, как отличается музыкальный центр от старой катушечной «Кометы». Увеличился ассортимент возможных окон и дверей, появились новые цвета, стали возможными новые формы.

Но все это — лишь побочные последствия развития его главной способности — способности сохранять тепло.

А о перспективах этой эволюции мы расскажем в следующих материалах.

Сергей ЕЛЬНИКОВ





ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ГАЛОЧКИ: У КОГО СНЕСЛО БАШНЮ?



В перечень Минпромторга по импортозамещению попали непопулярные виды товаров. Изучали ли составители рынок? Программа импортозамещения в варианте Минпромторга пока вызывает больше вопросов, чем предлагает ответов.

ТЕНЬ НЕЗАВИСИМОСТИ

Напомним, что в прошлом году Министерство промышленности и торговли РФ, откликнувшись на призыв российских властей расширить импортозамещение, подготовило «Перечень приоритетных и критических видов продукции, услуг и программного обеспечения с точки зрения импортозамещения и национальной безопасности».

Появление в данном списке видов продукции и услуг, которые Минпромторг считает приоритетными с точки зрения импортозамещения, ряда позиций, на первый взгляд, противо-



речит здравому смыслу. Например, башенные краны грузоподъемностью 12—16 тонн, большим спросом на рынке не пользуются. Тогда как востребованные машины грузоподъемностью 6—10 тонн остались без внимания. Возникает вопрос: где здесь логика? И нужно ли нам подобное импортозамещение?

Напомним, что главная цель любого импортозамещения — замена зарубежных товаров продукцией отечественного производства. В идеале это должно способствовать созданию дополнительных рабочих мест, стимулировать появление новых компаний и предпринимателей, создать благоприятные условия для отечественных производителей, увеличить их долю присутствия на внутреннем рынке и т.д.

Кроме того, такая политика, по мнению российских властей, должна обеспечить безопасность и максимальную независимость нашей страны от западных производителей.

Что ж, попробуем проанализировать, насколько появление в списке башенных кранов грузоподъемностью 12—16 тонн отвечает вышеперечисленным вызовам.

ЗАТОВАРИВАНИЕ КРАНАМИ

Мы уже писали о том, что отечественный рынок производства строительной техники не блещет высокими показателями. Сегодня в России башенные краны производят только три завода, которые выпускают в год чуть более двух сотен машин. Напомним, что в СССР в лучшие времена ежегодно выпускалось более 4 тыс. единиц такой строительной техники.

При этом сегодня российский рынок башенных кранов буквально переполнен немецкой, китайской, турецкой, французской, итальянской, испанской и португальской техникой.

— Кранов в Россию завезли столько, что сегодня они загружены примерно наполовину, — говорит генеральный директор ООО «СЕТИСТРОЙ», почетный строитель России Петр Капралов. — Использовать оставшуюся половину не позволяет отсутствие объемов работы вследствие кризиса. При этом импортная техника удобнее: у иностранных кранов стрела больше, собираются они быстрее. Кроме того, российская техника очень тяжелая.

Вызывает вопросы и качество отечественной продукции. Будет ли программа импорто-

замещения способствовать его повышению? Исполнительный директор Национального объединения производителей строительных материалов, изделий и конструкций (НОПСМ) Николай Соболев считает, что вводимые регулятором, в данном случае Минпромторгом России, меры по импортозамещению должны давать главный результат: повысить доступность новейшего оборудования и технологий для отечественных производителей и увеличить экспортный потенциал отрасли. Но пока эти цели не достигнуты.

— Сейчас, благодаря российским контрсанкциям, отечественного сыра, например, стали покупать больше, а вот качество его, увы, не улучшилось, — констатирует руководитель НОПСМ. — Вместо этого резко вырос импорт пальмового масла для производства подчас сомнительных суррогатов.

То есть, если меры по снижению импортозависимости ограничатся введением барьеров для импортного оборудования с целью выборочной поддержки малоэффективных российских предприятий, отрасль ждет неизбежное снижение конкуренции, сужение ассортимента и падение качества продукции.

Вызывает недоумение у специалистов и тот факт, что в список попали далеко не самые востребованные виды кранов. Получается, что фактические шаги регулятора в данной сфере рынка строительной техники отнюдь не обеспечивают безопасности российской экономики, поскольку более массовый сегмент — краны грузоподъемностью в 6—10 тонн — в перечень не попали.

— Если уж говорить об импортозамещении, то замещать надо что-то существенное. А краны грузоподъемностью 12—16 тонн занимают на рынке среди заказов порядка 3—5%, — поделился своим видением ситуации коммерческий директор ГК «Башкранснаб» Аслан Карисови резюмировал: — На мой взгляд, этот список составлялся только для того, чтобы кому-то где-то можно было отчитаться...

КОМУ НУЖНЫ ТРИ ПРОЦЕНТА РЫНКА

Между тем не все эксперты настроены столь критически. Например, заместитель директора Института инженерно-экологического строительства и механизации МГСУ, к.т.н. Михаил Степанов считает, что производство тяжелых



кранов в России вполне можно восстановить.

— Эти краны раньше в стране производились. Их строили в Москве Карачаровский завод и предприятие «БАКРА», — говорит профессор. — Но нынешним производителям по силам запустить новое производство.

По словам ученого, разница между кранами грузоподъемностью 12 тонн, которые сейчас выпускаются в России, и машинами в 16 тонн — отнюдь не космическая. Можно даже использовать старые модели, применив современные материалы.

— Если мы возьмем за основу 12-тонный кран, поменяем сталь на новую легированную, то останемся в тех же массовых характеристиках, — поясняет профессор Степанов. — У нас студенты в дипломных проектах такую работу делают. Мы увеличиваем грузоподъемность крана, поменяв материалы, при этом практически не меняется ни масса, ни устойчивость, ни другие характеристики.

Сами производители также считают, что вполне способны производить качественный и недорогой продукт.

— В России такие краны сегодня могут выпускать три завода: Ржевский (Тверская область), Нязепетровский (Челябинская область) и Одинцовский (Московская область), — рассказал нашему корреспонденту начальник ОТК Ржевского краностроительного завода Александр Черенков. — Единственный нюанс — для разворачивания производства 16-тонных кранов необходимо какое-то время. Но если того потребует рынок, думаю, проблемы не возникнут: есть персонал, документация и технологии.

Если того потребует рынок... А потребует ли? Учитывая спрос именно на эти виды кранов в какие-то три процента, подобные потребности, согласитесь, выглядят сомнительными.

В самом деле, когда еще изнаются те машины, которые закупили за рубежом и которые сегодня простаивают без дела? И какой будет роль государства в поддержке отечественных производителей?

Одно дело — написать список, а там, как в анекдоте, крутитесь, как хотите. И совсем другое — предоставить возможность получения льгот



ных кредитов на организацию нового производства, наладить научное сопровождение в профильных институтах, подготовить квалифицированных специалистов, способных выдавать качественный продукт. Заложены ли в программе импортозамещения эти механизмы? Пока здесь вопросов больше, чем ответов.

НЕ С ТОГО НАЧАЛИ, ГОСПОДА...

Кстати, проблемы импортозамещения обсуждались на совещании, посвященном инновационному развитию промышленности строительных материалов, которое прошло 14 июня во Владимире.

Выступая на этом форуме с участием руководителей Минпромторга, Минстроя, представителей отечественной стройиндустрии, премьер-министр Дмитрий Медведев отметил, что если в производстве строительных материалов ситуация с импортозамещением выглядит неплохо —

доля импорта составляет лишь 5 %, то в машиностроении ситуация противоположная. Более 80% станков, машин и оборудования в страну завозится, а значит, зависимость экономики, в том числе и строительной отрасли, от иностранных компаний сохраняется. Если же учесть расходы на закупку запчастей, инжиниринг и пр., за которые приходится расплачиваться валютой, то эта зависимость даже растет, вынужден был констатировать глава Кабмина. Ну и о какой промышленной безопасности в таком случае может идти речь? В этой ситуации потуги Минпромторга решить проблему импортозамещения строительной техники за счет расширения и без того крохотного сегмента рынка башенных кранов, выглядят, мягко говоря, странно. А если совсем откровенно, то просто непрофессионально.

Семен МОРОН

Фото: wikipedia.org, sibdepo.ru, tdstroika.ru





МАТЕРИАЛЫ PROMAT ЗАЩИТЯТ ОТ ОГНЯ ЛЮБЫЕ СТАЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ



ПОЧЕМУ НЕОБХОДИМО ЗАЩИЩАТЬ СТАЛЬНЫЕ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ОТ ОГНЯ

Сталь широко используется в строительстве. Этот материал относится к группе негорючих, тем не менее сталь достаточно чувствительна к воздействию огня.

При нагревании до высоких температур физические свойства стали меняются. Результат — деформация, приводящая к потере несущей способности конструкции.

ОГНЕЗАЩИТА СТАЛЬНЫХ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ: РЕШЕНИЯ PROMAT

Компания Promat в своих технических решениях предлагает потребителям по всему миру законченные системы пассивной противопожарной защиты, обеспечивающие огнезащитную



**ОГНЕЗАЩИТА СТАЛЬНЫХ
НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ:
КОМПЛЕКСНЫЕ
РЕШЕНИЯ PROMAT
СЕКРЕТ УСПЕХА МАТЕРИАЛОВ
PROMAT —
ПЕРЕДОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И
ИННОВАЦИОННЫЕ СОСТАВЫ**

эффективность стальных несущих конструкций в течение от 30 до 240 мин.

Выпускаемые компанией материалы позволяют существенно повысить пожаробезопасность зданий или сооружений, многократно снижая риски для людей и имущества при пожаре.

К этим материалам относятся:

- огнезащитные плиты для общестроительных работ и инженерного обеспечения зданий и сооружений,
- штукатурные составы,
- тонкослойные вспучивающиеся составы (краски).

ОГНЕЗАЩИТНЫЕ ОБЛИЦОВКИ ИЗ ПЛИТНЫХ МАТЕРИАЛОВ PROMATEST®

Высокая прочность плит PROMATEST® на цементном вяжущем позволяет изготавливать самонесущие, коробчатые облицовки без крепления к стальным конструкциям. При этом прогрев конструкций значительно уменьшается, в том числе и за счет того, что между облицовкой и поверхностью конструкции есть воздушная прослойка.

Решающие преимущества этих плит — превосходные огнезащитные характеристики при незначительной толщине и низком весе.

Огнезащитные плиты можно обрабатывать обычным ручным и электрическим столярным инструментом.

Возможность скреплять плиты PROMATEST® не



только шурупами, но и скобами в торец значительно экономит время монтажа, позволяя обойтись без дополнительных подконструкций. Толщина облицовки определяется исходя из заданного предела огнестойкости и приведенной толщины стального профиля.



ОГНЕЗАЩИТНЫЕ ШТУКАТУРНЫЕ СОСТАВЫ

Технические решения на основе огнезащитных штукатурок, производимых Promat, обеспечивают огнезащитную эффективность в течение от 30 до 240 мин.

Специалистами компании разработаны и производятся огнезащитные штукатурные покрытия НЕОСПРЕЙ и FENDOLITE® MII на основе портландцемента и вермикулита.

Огнезащитная штукатурка НЕОСПРЕЙ применяется в качестве конструктивной огнезащиты стальных несущих конструкций на всех объектах гражданского и промышленного строительства.

Огнезащитная штукатурка FENDOLITE® MII применяется в качестве конструктивной огнезащиты стальных несущих конструкций на объектах нефтегазовой, химической промышленности и в тоннелях.

Штукатурные составы наносятся на поверхность конструкций только механизированным способом, методом мокрого торкретирования. Толщина покрытия составляет от 10 до 60 мм в зависимости от требуемой огнестойкости.

Огнезащитное штукатурное покрытие толщиной свыше 25 мм наносится по стальной сетке. Армирование сеткой предохраняет штукатурный слой от преждевременного обрушения при пожаре. Покрытие толщиной до 25 мм не требует дополнительного армирования.

ТОНКОСЛОЙНЫЕ ТЕРМОРАСШИРЯЮЩИЕСЯ СОСТАВЫ (КРАСКИ)

Специалисты компании также разработали инновационные тонкослойные составы ФЕНИКС® СТС и ФЕНИКС® СТВ для противопожарной защиты несущих стальных конструкций. Они обеспечивают огнезащитную эффективность в течение от 15 до 90 мин.

Покрытия на основе составов ФЕНИКС® СТС и ФЕНИКС® СТВ относятся к классу тонкослойных терморасширяющихся (вспучивающихся) составов, которые могут применяться в комплексе с защитно-декоративными материалами.

Покрытие на основе огнезащитного состава ФЕНИКС® СТС предназначено для эксплуатации во всех типах атмосферы согласно ГОСТ 15150.

Покрытие на основе огнезащитного состава ФЕНИКС® СТВ (без дополнительного защитного слоя) предназначено для эксплуатации внутри помещений.



Тонкослойные составы наносят на подготовленную сухую и грунтованную поверхность стальных конструкций установками безвоздушного распыления или вручную тонким слоем (как правило, толщиной до 2—3 мм).

При температуре 170—200 °С краска вспучивается, увеличиваясь в объеме от десяти до 40 раз, и образует пористый термоизоляционный слой. Благодаря низкой теплопроводности этот пористый слой предотвращает быстрый нагрев защищаемой конструкции.

Срок службы огнезащитных покрытий Promat составляет, в зависимости от материала, от 25 до 75 лет.

Алла КОЛЕСНИКОВА



НОРМЫ ПИШУТ — ЗДАНИЯ ГОРЯТ

**ПРОТИВОРЕЧИЯ В
НОРМАХ ПОЖАРНОЙ
БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ
ПРОИЗВОДСТВЕ
ИЗОЛЯЦИОННЫХ
МАТЕРИАЛОВ И
НЕСООТВЕТСТВИЕ ЭТИХ
НОРМ СОВРЕМЕННЫМ
ТРЕБОВАНИЯМ — ОДНА
ИЗ ПРИЧИН ПОЖАРОВ**



Ежегодно в России в результате пожаров гибнет 10—15 тыс. человек, тогда как в странах Евросоюза и США вместе взятых этот показатель не превышает 9 тыс. Эту информацию сообщили участникам недавнего Международного конгресса «Строительная изоляция 2016». Если учесть, что население Европы и США приближается к 1 млрд человек, а население России — около 150 млн, становится ясно, что ситуация с пожарами у нас далека от благополучной. Как с этим связана строительная отрасль?

КТО ВИНОВАТ?

Во многом такое положение сложилось из-за того, что отечественная нормативная база по пожарной безопасности весьма противоречива. В одних случаях существуют жесткие нормы, регламентирующие возможности применения тех или иных строительных и изоляционных материалов. В других случаях таких норм нет, и проектировщики и строители используют для этих целей все что угодно.

Однако и в ситуациях, когда применение материалов регламентировано, в законодательстве есть лазейки, которыми пользуются недобросовестные застройщики.

— В случае резонансных пожаров материалы доставляются на экспертизу нам, — говорит заместитель начальника НИЦ ПП и ПЧСП ВНИПО МЧС Николай Смирнов. — И, надо признать, еще ни один материал не соответствовал тем результатам, которые получили испытательные лаборатории, задействованные строителями. Все параметры были существенно хуже заявленных.

По словам Смирнова, сегодня в России действует около 60 официальных лабораторий. Большинство из них частные, а для частных первостепенная задача — прибыль, реальное же обеспечение пожарной безопасности осуществляется по остаточному принципу. Зачастую в таких лабораториях про-



сто нет квалифицированных, адекватных специалистов.

Как следствие — результаты испытаний одних и тех же материалов в различных лабораториях не совпадают. А строители строят. А здания горят...

Но если бы все проблемы заключались только в испытательных лабораториях! У нас даже федеральные законы опровергают друг друга.

— Возьмите 384-й и 123-й федеральный законы — они противоречат друг другу, посмотрите своды правил СП7 и СП60 — та же самая картина, — сетует профессор Государственной противопожарной службы МЧС, к.т.н. Евгений Кирюханцев. — Если бы все министерства и ведомства, которые так или иначе связаны с нормативной базой, привели ее к какому-то общему знаменателю, к единой системе нормирования, это дало бы большой позитивный эффект. А пока каждое ведомство тянет одеяло на себя. По словам профессора, в российском строительном нормотворчестве традиционно не хватает стабильности. За последние 15 лет в Градостроительном кодексе накопилось столько изменений, одно перечисление которых за-

нимает несколько страниц. Фактически каждый год в нем меняются два-три пункта. Та же картина наблюдается и в нормах проектирования.

— А вот наши коллеги из Беларуси и Казахстана сохранили и развили бывшую советскую нормативную базу, поэтому у них таких проблем нет, — продолжает Кирюханцев. — Я долго был членом противопожарной международной организации, и могу сказать, что вся Европа завидовала нашей нормативной базе — настолько она была прозрачной и понятной. Сейчас же складывается впечатление, что все нормативные документы сделаны исключительно для того, чтобы кто-то на этом мог прилично зарабатывать. Как считает эксперт, в оценке пожарной опасности теплоизоляционных материалов не учитывается множество нюансов.

— Для оценки изоляционных материалов мы почему-то акцентируем внимание всего на двух показателях: горючести и воспламеняемости, — поясняет он. — Но давайте оценивать дымообразующие способности и токсичность материалов для зданий, где много людей. Сегодня в торговых центрах одновременно могут находиться до 70 тыс. человек. Но в нормативных до-





кументах вы не найдете требований о том, какие изоляционные материалы могут применяться в таких случаях. Мы эти материалы вообще не нормируем — нормируется только отделка.

Как отмечалось на конференции, сегодня в России ощущается острейшая нехватка требований пожарной безопасности для вариантов применения изоляционных материалов.

Например, для изоляции воздуховодов в принципе должны применяться негорючие материалы, хотя сплошь и рядом используются слабогорючие, на которые просто ставится дополнительная защита. Нормативная же база ответов на эти вопросы не дает.

Также в нормах четко не прописано, что горючий материал может вести себя по-разному в той или иной системе его применения. В частности, вообще нет никакой нормативной базы по

применению материалов в акустической изоляции. Получается, что строители концертных залов или кинотеатров, например, могут использовать для отделки какие угодно материалы, объясняя это потребностями акустической изоляции.

— У нас очень мало материалов, имеющих наряду с тепло-, гидро- и ветроизоляцией настоящую пожаробезопасную изоляционную систему, — отмечает Евгений Кириуханцев. — А вот если бы каждый производитель при выпуске материалов учитывал эти факторы, у нас не было многих проблем.

Профессор напоминает, что на систему защиты зданий сильно влияет сам состав теплоизоляционных материалов. И если вспомнить пожары последних лет, то горение фасадов, по его словам, сводит на нет всю систему защиты зданий.





— Во-первых, когда возникает такой пожар, ни одна противопожарная система обнаружить его не может, — аргументирует эксперт. — Во-вторых, система противодымной защиты начинает работать во вред: она включает подачу наружного воздуха в эвакуационные лестничные клетки и в шахты лифтов. Тем самым мы создаем условия, при которых эвакуация людей из здания просто невозможна.

Почему же мы говорим о том, что существуют материалы разной степени горючести, а на эти вопросы не отвечаем? Ведь каждый из них тянет за собой ниточку, затрагивающую всю систему защиты, убеждены специалисты.

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Но раз за рубежом дела обстоят намного лучше, может быть, следует максимально приблизить существующую в стране нормативную базу к европейской системе? Такая работа, в принципе, ведется.

Напомним, что совсем недавно премьер-министр Дмитрий Медведев утвердил Стратегию развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года. В ней речь идет в основном о повышении конкурентоспособности российских материалов на международном рынке. В частности, ожидается, что доля импортных строительных материалов в общем объеме сократится, а доля экспортной продукции вырастет по сравнению с 2014 годом в три раза.

Однако для того, чтобы этой цели достичь, необходимо существующие российские стандарты гармонизировать с европейскими, то есть привести в соответствие с международными нормами. Однако в этой работе много своих подводных камней.

— Если мы посмотрим концепцию развития национальной системы стандартизации РФ на период до 2020 года и концепцию гармонизации российских и международных нормативных документов в области пожарной безопасности, которая принята в 2013 году, то увидим, что здесь не просматривается единой стратегии относительно процесса гармонизации стандартов, — поделилась своими выводами Марина Гравит, доцент кафедры «Строительство уникальных зданий и сооружений» Санкт-Петербургского

политехнического университета.

По ее словам, если посмотреть на стандарты, которые уже гармонизированы, то можно увидеть что в процессе отсутствует последовательность, общая цель, комплексное представление того, какие стандарты необходимо гармонизировать в первую очередь.

По мнению Марины Викторовны, гармонизация проводится выборочно, в зависимости от того, какая организация заинтересована в том или ином стандарте. Зачастую в гармонизированных документах есть ссылки на основополагающие нормы, которые не приведены в соответствие с европейскими.

Еще одна проблема — неэквивалентные стандарты, то есть те документы, лишь часть которых гармонизирована. Рано или поздно придется возвращаться к этому огромному массиву и выяснять, какая его часть соответствует международным нормам, а какая — нет.

— Безусловно, необходим системный подход к самому процессу гармонизации, разработка соответствующей дорожной карты, потому что то, что сейчас происходит, это разброд и шатание, — резюмирует Марина Гравит.

Что же делать в сложившейся ситуации, когда многие нормы противоречат друг другу? Один из доступных сегодня путей — тщательно прописывать специальные технические условия для конкретных объектов, куда заносить вопросы, которые не регламентируются существующей нормативной документацией.

Главное, чтобы в этом процессе участвовали не только специалисты органов, ответственных за противопожарную безопасность, но и строители, инженеры-проектировщики.

По большому счету, в отсутствие сбалансированной нормативной документации на первый план выходит ответственность конкретных исполнителей на конкретном объекте. Если во главе угла будут стоять вопросы безопасности людей, а не извлечение сиюминутной прибыли, количество резонансных пожаров в стране должно сократиться.

Евгений ГОРЧАКОВ

Фото mchs.gov.ru, 56orb.ru



ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОЙИНДУСТРИИ СТОЛЬ ЖЕ ВЕЛИКИ, КАК ЕЕ НЫНЕШНИЙ СПАД

Тенденция последнего времени: чем сильнее в стране кризис, тем более оптимистичный и бодрый разговор ведется на правительственных совещаниях. 14 июня во Владимире под руководством премьер-министра Дмитрия Медведева прошло совещание, посвященное инновационному развитию промышленности строительных материалов.



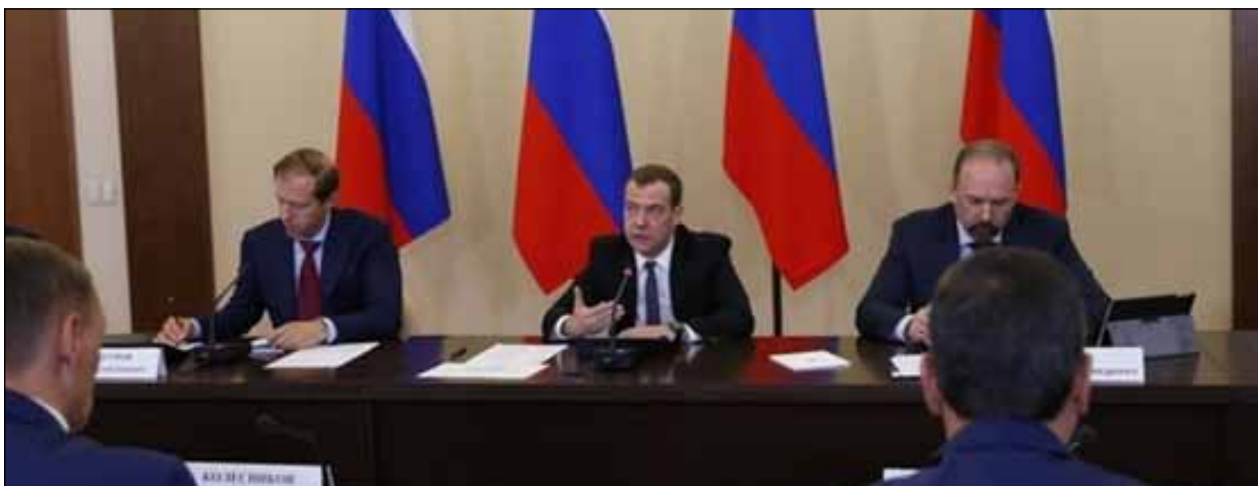
ЗНАНИЕ — СИЛА

Премьер-министр отметил, что сегодня застройщики используют в основном продукцию российского производителя. Доля импорта в среднем по отрасли не превышает 5%. Правда, отделочные материалы и некоторые виды химического сырья — преимущественно импортные. Но и здесь отечественные компании пытаются потеснить зарубежных коллег. Например, флот-технология выпуска листового стекла освоена уже большинством наших предприятий. А в сегменте лакокрасочных и отделочных материалов уровень импортозависимости за последние три года сократился на 20%.

Для успешного развития отрасли необходимо определить приоритеты, заявил Дмитрий Медведев и напомнил участникам совещания, что месяц назад он утвердил Стратегию развития промышленности строительных материалов до 2030 года.

КОНКУРИРОВАТЬ НЕПРОСТО

Планы планами, а вот, например, в производстве оборудования для выпуска стройматериалов налицо полный провал, с горечью поведал глава Кабмина. Приблизительно 80% продукции производится на импортном оборудовании, а с пуском новых производств на зарубежных мощностях это зависимость даже расширится. Отрасль несет колоссальные расходы на закупку запасных частей, получение инженеринговых услуг от зарубежных компаний и пр. Продукции отечественных машиностроителей непросто конкурировать на нашем рынке с зарубежными аналогами. Во-первых, есть определенное недоверие к российскому качеству, а во-вторых, на этом рынке действуют давно сложившиеся кооперационные связи. Тем не менее, работу по замещению импорта необходимо продолжать, и есть немало позиций, по которым мы способны заметным образом эти показатели улучшить, обнадежил аудиторию Дмитрий Медведев.



ПЛАНОВ — КАК ВСЕГДА, ГРОМАДЬЕ...

Захватывающую дух картину светлого будущего отрасли нарисовал на совещании министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров. Развитие стройиндустрии подразумевает три связанных вектора: совершенствование технологий производства, создание новых видов продукции и формирование условий для расширения их применения на внутреннем рынке и освоения внешних рынков, считает министр.

По его словам, производители стройматериалов вместе с российскими машиностроителями уже прорабатывают возможности выпуска в нашей стране наиболее востребованных видов оборудования, которые войдут в разрабатываемый план импортозамещения.

Как обещает глава ведомства, одним из критериев отбора поддерживаемых проектов будет их соответствие принципам наилучших доступных технологий.

...ТАК И ХОЧЕТСЯ ПОСТУЧАТЬ ПО ДЕРЕВУ

Одним из важнейших направлений в развитии стройиндустрии является расширение использования изделий и конструкций из древесины, подчеркивалось на совещании.

В ряде субъектов РФ приняты соответствующие программы, способствующие развитию деревянного домостроительства. Активно осваиваются такие перспективные технологии, как применение клееного бруса и несущих конструкций из клееных панелей с утеплителем.

По прогнозам экспертов, среднегодовые темпы роста до 2020 года в данном сегменте российского рынка могут составить порядка 10—12%.

А чтобы использовать эти возможности, необходимо предусмотреть в региональных программах строительства соответствующие квоты на использование продукции деревянного домостроения.

Увеличению спроса со стороны населения могло бы способствовать льготное ипотечное кредитование именно на покупку деревянных домов, отмечалось на совещании.

— По проектам повторного применения мы уже обратились к ряду производителей деревянного домостроения, чтобы в наш реестр типовых проектов включили свои предложения, готовые типовые проекты, — доложил премьеру глава Минстроя Михаил Мень. — Это касается школы, детского сада, ФАПа, больницы и так далее. В этом случае гораздо проще будет нам усиливать эти позиции и применять деревянное домостроение.

В общем, на бумаге у наших чиновников, как всегда, все выглядит красиво и бодро. А на деле Россия по-прежнему безнадежно отстает от Северной Америки и Европы по уровню развития деревянного домостроения.

ДЕШЕВЛЕ ИЛИ ДОРОЖЕ

— Вопрос упирается в дилемму: сегодня дешевле купить и через три года это выкинуть — либо взять более дорогой материал на входе, но более дешевый в эксплуатации в течение всего жизненного цикла? — задал риторический вопрос Денис Мантуров.

В подобном ключе, по его словам, должно работать и нормативное закрепление определения инновационных стройматериалов после созда-



ния их реестра. Подобный постоянно обновляемый и общедоступный перечень требуется и в целях продвижения на внешние рынки. К слову, в России уже разрабатывается продукция, не имеющая аналогов и востребованная за рубежом: вспененная керамика, наноцемент и др. После того как в стране будет разработан реестр инновационных материалов и технологий их производства, институтам развития будет проще оказывать им необходимую адресную поддержку, отметил премьер-министр.

КТО ПОМОЖЕТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМ

Во Владимире Дмитрий Медведев активно призывал наращивать экспорт. Однако возглавляемое им Правительство РФ делает далеко не все, чтобы эти мечты стали явью. Например, президент корпорации ТехноНИКОЛЬ Сергей Колесников не побоялся высказать целый ряд претензий в адрес властей.

В частности, напомнив, что его компания за последние четыре года увеличила экспорт почти в четыре раза, он сообщил, что это привело к резкому росту расходов, связанных с сертификацией продукции. Только затраты на приезд иностранных специалистов выросли более чем вдвое.

— Субсидии на эти нужды были обещаны, но где они? — задал вопрос г-н Колесников.

Кроме того, по его словам, расширению экспорта препятствует не отлаженная должным образом система страхования дебиторской задолженности, которую нужно привести в соответствие с европейской практикой.

Не обошел вниманием глава ТехноНИКОЛЬ и транспортную проблему, которая обостряется в весенне-летний период, когда из-за наплыва дачников и сезонного ремонта многие дороги закрываются для большегрузов. Весной и летом нагрузка на ось составляет 3 - 4 т – это означает, что даже пустой грузовик с массой 8 т не может проехать по дорогам, пояснил он.

— Фактически мы в апреле-мае останавливаем наше производство, и, по нашим подсчетам, недоплачиваем бюджету порядка 300 млн одних налогов, — подчеркнул Сергей Колесников и резюмировал: — Поэтому есть предложение выйти со средней нормой по всей России, которая позволяла бы ввозить хотя бы 10 т полезных грузов.

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ ГРОЗИТ БАНКРОТСТВОМ

Ситуация с импортозамещением в чем-то напо-



минает положение с экспортом. Участники совещания во главе с премьер-министром посетили предприятие по производству теплоизоляционной продукции для строительной отрасли, принадлежащее ЗАО «Компания СТЭС-Владимир». Тем не менее, радушный хозяин экскурсии, генеральный директор компании Михаил Дудко в своем выступлении нарисовал довольно грустную картину.

Владимирский производственник напомнил, что до сих пор нет такого показателя для строителей, как межремонтный период. Если написано «не менее 20 лет», то тогда должен быть и соответствующий норматив, чтобы строители были заинтересованы в достижении хотя бы этого периода, считает он.

Вторая проблема — внедрение новых продуктов. Сегодня у строителей нет материальной и гарантийной ответственности за построенный дом. Все это ложится на муниципальные власти и в конечном счете — на жильцов. И о каком интересе к внедрению новых материалов здесь может идти речь?

Что касается импортозамещения, то такие крупные корпорации, как «Газпром», «Транснефть», при наличии российской продукции, ни в чем не уступающей зарубежной, продолжают закупать американскую продукцию под торговой маркой Foamglas, пожаловался премьеру Михаил Дудко.

Впрочем, добавим мы от себя, это относится не только к американской продукции, но и, например, к турецким сухим смесям, импорт которых, несмотря на настойчивые призывы российских производителей, никак не ограничивается тем же Минпромторгом.

Внедрение инновационной продукции, которая могла бы потеснить с рынка импортные строительные материалы, затрудняет и недоступность кредитных ресурсов. Большая часть предприятий, которые в 2011—2014 годах пошли по инновационному пути развития, сегодня являются фактически банкротами и попросту выживают, не думая о каком-то развитии, с горечью констатировал Дудко.

СТОИТ ЛИ ВЕРИТЬ В ЧУДО

На слова производственника отреагировал премьер-министр.

— Нужно сделать все, чтобы наши крупнейшие



компании, у которых есть довольно значительный ресурс по закупкам наших материалов, этим правом воспользовались в полном объеме, — заявил он. — Возможности для приобретения наших материалов у крупнейших компаний, будь то и «Газпром», и «Транснефть», и у других компаний, еще очень-очень значительные. Может быть, даже дать поручение наблюдательным советам еще раз проинвентаризировать, что происходит с закупкой у наших производителей.

В целом же, несмотря на поднятые рядом производителей острые и насущные для стройиндустрии вопросы, совещание во Владимире, судя по стенограмме, прошло в довольно-таки бодром стиле. И почему-то о том, что именно стройиндустрия находится сегодня едва ли не в худшем положении среди всех отраслей, там речи не шло. Не прозвучало и конкретных предложений, как остановить нынешний спад.

Что ж, тем не менее будем надеяться, что меры, о которых говорил премьер и другие участники совещания, рано или поздно реализуются и улучшат-таки ситуацию в стройиндустрии.

В нашей стране и не такие чудеса случались.

Владимир ГУРВИЧ

Фото: provladimir.ru, kapitalist.tv, government.ru, woodbusiness.ru



АРХИТЕКТОРЫ «В ЗАКОНЕ»



Главный архитектор должен стать главным во всем архитектурном процессе. Сегодня же это, скорее, чиновник, от которого немного зависит.

Мы хотим, чтобы наши города и села выглядели красивыми и современными, чтобы мы жили не в типовых коробках, а в удобных, радующих глаз домах. Решение этих задач напрямую зависит от архитекторов. Но сегодня его положение не отвечает той роли, которую он должен играть в обществе. На Совете главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований, который прошел на днях в Доме правительства Московской области, эту тему обсуждали горячо и заинтересованно.



СТАТУСНЫЙ ВОПРОС

Как верно заметил в интервью нашему журналу президент Союза архитекторов России Андрей Боков, сегодня градостроительная политика в России формируется небольшой группой крупных застройщиков. В итоге эта политика не сбалансирована, подстраивается под конкретные проекты, не носит долгосрочного характера — а ведь именно он в значительной степени определяет многие происходящие в стране процессы.

Выступая на Совете главных архитекторов, руководитель Минстроя России Михаил Мень, словно бы отвечая президенту Союза архитекторов, заявил, что прошедший Госсовет по строительству поставил задачу усилить роль главных архитекторов. Для чего предложил подчинить их напрямую главам субъектов Федерации. Это важное решение, так как стране нужны не квадратные метры, а комфортная среда обитания.

Хотя это предложение Госсовета (к слову, к нему причастен и наш журнал, еще зимой опубликовавший то самое интервью с Андреем Боковым, которое вызвало большой интерес) носит рекомендательный характер, многие субъекты Федерации уже идут или, по крайней мере, намерены пойти по этому пути. При этом сами подходы могут быть разными, но в любом случае статусы архитектора и главного архитектора надо повышать.

Для выработки же градостроительной политики должны действовать градостроительные советы во главе с главным архитектором. В эту структуру должны входить руководители архитектурных служб всех муниципальных образований, считает министр.

На вопрос нашего корреспондента, не войдет ли такая подчиненность в противоречие с интересами муниципальных образований, министр ответил, что архитектурные решения должны и будут приниматься на региональных архитектурных советах. А это должно исключить конфликтные ситуации.

Необходимость в такой архитектурной вертикали еще больше повысится после принятия Федерального закона об обязательном применении проектов повторного применения (типовых проектов).

— Нас критикуют за то, что мы хотим вернуть назад советские типовые коробки, — сказал журналистам в Красногорске Михаил Мень. — Это не так. Архитектурные решения могут быть любые, речь идет о типовом проектировании в конструктивном плане. И здесь снова возрастет роль главных архитекторов, чтобы не повторился прежний опыт. Ведь после вступления в силу закона, использование типовых решений станет обязательным.



ЭТАПЫ БОЛЬШОГО ПУТИ

Что такое градостроительная политика? Это выбор приоритетов и ценностей на длительный период, дает ответ на вопрос Андрей Боков. Градостроительная политика требует системного подхода. За послевоенный период мир в целом и Европа в частности прошли несколько ее этапов.

Сначала перед европейскими городами стояла задача насыщения их жильем. После того как она была в целом выполнена, они занялись транспортом. Затем пришла стадия зеленого и экологического строительства. Сегодня на первый план вышел вопрос формирования качественной среды обитания. Каждый этап, по оценке Андрея Владимировича, занял 10—15 лет.

Россия не прошла до конца эти этапы, у нас до сих пор главная цель всей градостроительной сферы — это строительство нового жилья. Но в наше время без создания соответствующего окружающего пространства уже невозможно никуда продвинуться.

Мы подошли к еще одной развилке, считает Андрей Боков, — это создание территориаль-



ных планов. Без них невозможно осуществлять стратегическое планирование. А его инструментом являются генпланы городов. Но пока все эти компоненты единого целого живут каждый сам по себе. Более того, многие пытаются убедить общественность, что генеральные планы и правила землепользования и застройки не нужны.

АРХИТЕКТОРЫ ИЛИ БИЗНЕСМЕН?

Города развиваются циклично. В России это развитие отстает от западного, где уже сформирована качественная урбанизированная среда, для которой характерен комплексный взгляд на мир. У нас же до сих пор превалируют фрагментарные представления. Это отражается и на нашем архитектурном цехе. Большинство российских зодчих — скорее, дизайнеры по своей сути. Они занимаются фасадами зданий, интерьерами, скамейками во дворах. Но ими движет не стремление к созданию гармоничной среды, а интересы собственного бизнеса. Это не архитекторы, а бизнесмены.

Должно же быть одинаковое качество жизни, но в разных условиях и с использованием разных архитектурных форм. В СССР пытались все градостроительные задачи решить с помощью узкого набора типовых решений. В итоге жилищный вопрос так и не был решен, в том числе и по этой причине.

Сегодня Москва делится на две части: одну, условно говоря, курирует Минкульт, другую — Минстрой. В первой части ничего нельзя делать, во второй части можно делать все что угодно. Нужно вернуться к естественному развитию го-

рода, считает Андрей Боков.

В этой связи важно иметь строительные регламенты, напоминает президент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Александр Кузьмин, много лет занимавший пост главного архитектора Москвы. Многие считают, что они мешают работе. Но, по мнению главы РААСН, это поверхностный взгляд. Наоборот, регламенты упорядочивают работу, они дают понимание того, что можно делать, а чего нельзя. И инвесторы, которые вынуждены по ним работать, с течением времени понимают их полезность.

Сегодня строительство в России переживает качественные изменения: если раньше ставилась задача построить дом, то теперь речь идет формировании жилой среды. Люди должны получить возможность выбирать и образ жизни, и качество и характер пространства.

Это требует от создателей таких сред умения работать сразу на трех уровнях: панорамное восприятие объекта, установка взаимосвязи с окружающим пространством, разработка современного дизайна. И когда они освоят это искусство, у нас и начнет возникать качественно иное жизненное пространство.

Надеюсь, этому поспособствуют и главные архитекторы всех уровней.

Следующий материал о заседании Совета архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований будет посвящен пространственному размещению населения страны.

Владимир ГУРВИЧ

Фото: mosreg.ru, minstroy.ru





ЗАЧЕМ В РОССИИ СОБИРАЮТСЯ СТРОИТЬ ДОХОДНЫЕ ДОМА



АИЖК объявил результаты открытого конкурса на разработку концепции многоквартирного арендного дома. Идея создания специального проекта для жилья, предназначенного под некоммерческий найм (так называемых доходных домов), что называется, давно витала в воздухе. Воплотить ее в жизнь решили в Агентстве ипотечного жилищного кредитования.



Задачу в АИЖК поставили не из легких: создать проект доходного дома, отвечающий всем современным требованиям. Конкурс был открытым, а в числе его участников были такие лидеры проектно-строительного рынка, как «ИНТЕКО» и «Моспроект». И вот, наконец, итоги подведены.

Победителем первого этапа конкурса (жюри пока рассматривало только заявки) стало российско-германское проектное бюро «БРТ РУС». Это совместное предприятие компании «ИНТЕ-

КО» и немецкого архбюро BRT Architekten — одного из самых востребованных в Германии.

В России по проектам этого бюро построены такие объекты, как МФК «Лайнер», комплекс апартаментов Balchug Residence, Balchug Viewpoint и др. Именно это бюро и приступит к разработке проекта нового доходного дома.

О новом формате жилья мы поговорили с победителем конкурса, генеральным директором проектного бюро «БРТ РУС» **Юрием ЖУРАВЛЕВЫМ**.

— *Существует ли уже какая-то концепция доходного дома?*

— Концепции пока нет. Есть выигранный тендер на проектирование доходного дома в рамках конкурса, который проводило АИЖК. Наши портфолио и ценовые предложения жюри сочло самыми оптимальными.



— То есть, как я понимаю, готового проекта пока нет?

— Мы сейчас находимся на самом начальном этапе — получили от заказчика достаточно подробное техническое задание. Согласно ему, дом должен обладать всей необходимой инфраструктурой, включая колясочную, ресепшн, места для охраны, комнаты для управляющего.

Площади квартир будут адаптированы под наиболее востребованные форматы: однокомнатные квартиры — площадью не более 30 кв. м, двухкомнатные квартиры — не более 40 кв. м, улучшенные двухкомнатные квартиры — не более 45 кв. м.

— И все-таки хотелось бы познакомиться хотя бы с Вашим видением проекта. Согласитесь, для России это достаточно новый формат...

— Должен сказать, что формат некоторым образом возвращает нас в советское прошлое. Помните знаменитые советские малогабаритки? Тем не менее доходное жилье, жилье нового формата, будет напоминать их лишь очень отдаленно.

При проектировании мы постараемся учесть все наработанные за последнее время подходы и технологии: как на стадии возведения самого каркаса, так и при отделке фасадов. В том числе учтем такие потребности жильцов, как достаточно просторные входные зоны, различные технические средства, которые будут касаться пожаробезопасности здания.

— В чем будет коренное отличие нового арендного жилья от того, которое «давали» в советское время?

— Это будет жилье с использованием современных отделочных материалов, высокотехнологичное и долговечное. В отделке фасадов предпочтение будет отдаваться натуральным материалам.

Предполагаем отказаться от такой недолговечной вещи, как керамическая плитка, — и в зонах лобби, и в санузлах. Вместо нее будет использоваться более надежный и прочный керамогранит.

— Предполагается ли какая-то отделка, дизайн квартир, или люди, как это сейчас

принято, будут сами ремонтироваться?

— Да, квартиры будут отделяться. Кроме того, сейчас совместно с АИЖК мы разрабатываем еще один проект, где «заложена» полная отделка квартир: с меблировкой, вплоть до чайников и микроволновок. И даже стаканчик для щеток там будет...

— По каким критериям будет выбирать-ся мебель?

— Мы уже начали ее подбор. Критерием станет, конечно, оптимальное соотношение цены и качества. Кроме того, мебель должна быть долговечна и экологична.

На каком-то конкретном производителе пока не остановились. Хотя, конечно, хотелось бы, чтобы это было отечественное предприятие.

— Предполагаются ли в таком доме общественные пространства, лоджии, террасы? Может быть, вы воспользуетесь опытом домов-коммун, которые строились во времена русского конструктивизма в 20-х годах прошлого века?

— В домах, построенных по конструктивистским проектам, действительно была общая столовая, кухня, общие душевые, клуб, парикмахерская, детский сад... Но они там появились потому, что этого были лишены сами квартиры.

В данном же случае речь идет об индивидуальном жилье. И семья может удовлетворить все свои потребности, не выходя за пределы квартиры.

— Тем не менее сейчас модно иметь какие-то общественные пространства в жилом комплексе или квартале...

— Пока планируется только проект отдельного дома, а не жилого комплекса, состоящего из таких домов. Поэтому разработка общественных зон в техзадании не заложена.

— Проект, над которым Вы начинаете работать, будет, как я понимаю, проектом повторного применения?

— Надеемся на это. Поэтому предусмотрели множество вариантов отделки фасадов. Думаю, история, которую нам показывали в фильме «Ирония судьбы, или С легким паром», в нашем случае не повторится.

— Как Вы думаете, насколько будет вос-



требуется такое жилье?

— Думаю, что в различных социальных слоях оно будет иметь достаточно большой спрос.

— **Какой, на Ваш взгляд, могла бы быть цена аренды в таких домах?**

— Думаю, что в пределах одного региона и даже одного населенного пункта цена может быть совершенно разной. В зависимости от уровня жизни людей.

— **Какие-то новые технологии будут использованы? Энергоэффективные моменты? Частички «зеленого» строительства?**

— Энергоэффективные технологии будут однозначно. Потому что это позволит снизить те характеристики, которые влияют на оплату. Материалы, безусловно, будут подбираться по принципу энергоэффективности.

В общем и целом философия этого дома должна быть следующей. Он не должен вызывать отторжения ни своим внешним видом, ни внутренней отделкой. Хорошо, если он станет для людей, которые в нем поселятся, хоть и временным, но удобным и комфортным жильем — достойным заменителем собственного.

— **Что ж, надеемся, так и будет. Готовая концепция арендного (доходного) дома будет представлена уже к концу лета.**

Так что ждать осталось недолго.

Елена МАЦЕЙКО