СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Октябрь 2026 года
№ 10 (606)
e-mail: sv97@mail.ru
www.stroyvedomosti.ru

Газета для строителей, проектировщиков и работников стройиндустрии
Издается с 1997 года

@STROYVEDOMOSTY

АСОНО Развивая строительство
Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru

В НОМЕРЕ:

ИМЕЕШЬ? ПОЛЬЗУЙСЯ ИЛИ ОТДАЙ! У потребителей хотят отнять «лишние» мегаватты — Стр. 5

ПРАВИЛЬНЫЙ КУРС ДЛЯ НКО Новинки в бухучете и налогообложении — Стр. 6

НОРМАТИВЫ ОТОРВАНЫ ОТ РЕАЛЬНОСТИ Что мешает хорошему сметчику — Стр. 7

ПУСТЬ БУДЕТ ДОСТУПНЫМ Как продвигать российский софт — Стр. 8

ЗА СЕБЯ И ТЕХ ПАРНЕЙ Защитить добросовестных подрядчиков — Стр. 9

«СТОЯТ УЖЕ 400 ЛЕТ» Каркасные дома: мифы и реальность — Стр. 10



АКТУАЛЬНО

ЭКСПЕРТИЗА ДОЛГАЯ, КВАРТИРЫ МАЛЕНЬКИЕ, ДОМА — БЕЗ ДОКУМЕНТОВ

Подробности совместного заседания Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Новосибирской области и Общественного совета при региональном Минстрое



Вопросы взаимодействия строителей с Госэкспертизой Новосибирской области, предложения по нормативному закреплению минимальной площади строящихся квартир и проблемы сохранности проектной документации на многоквартирные дома после ввода их в эксплуатацию были вынесены на повестку совместного заседания Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Новосибирской области и Общественного совета при Минстрое НСО, состоявшегося 1 октября.

Во встрече приняли участие **министр строительства НСО Дмитрий Богомолов и его заместитель Олег Поскачин**, модератором выступил **руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, председатель комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты НСО Максим Федорченко**. Он отметил: несмотря на то, что заседания комиссии проходят нечасто, комиссия уже стала эффективной площадкой сотрудничества между проектно-строительным деловым сообществом и профильными государственными и муниципальными органами.

В частности, жалобы и проблемные вопросы строителей, касающиеся прохождения экспертизы проектной документации, экспертного сопровождения и пр., при содействии комиссии были заранее рассмотрены руководством Госэкспертизы, в результате чего значительную часть их удалось успешно разрешить еще на подготовительном этапе, до проведения заседания.

С этим согласился **директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» Александр Нарушевич**, осветивший в своем выступлении реальные возможности Госэкспертизы и прояснивший некоторые аспекты ее деятельности, которые вызывают вопросы у проектировщиков и строителей.

Окончание на стр. 2–3

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЭНЕРГЕТИКУ НАКОРМИЛИ ЗАВТРАКОМ

Базовая отрасль ветшает без капвложений. Что делать?

Энергетическая инфраструктура в России стремительно стареет. Чтобы преодолеть этот неблагоприятный тренд, нужно построить много объектов современной генерации и сетей, причем по современным технологиям и в нужных местах. Государство рисует генеральные схемы развития, но не спешит финансировать их реализацию. Руку помощи готовы протянуть банкиры, однако помощь обойдется настолько дорого, что к финалу реализации схем развития в цене киловатта для потребителя более 60 процентов будет занимать стоимость обслуживания долга.

Конечно, можно расслабиться и ничего не строить, продолжая вытягивать максимум из действующей инфраструктуры — но, как показывает мировой опыт, это тоже добром не кончится.

Как выйти из этого почти замкнувшегося круга, обсуждали 14 октября в Москве на бизнес-завтраке Сбера «Энергия нового дня: цена будущего», ставшем заглавным событием Российской энергетической недели-2026.



Согласно Генеральной схеме размещения объектов электроэнергетики, утверждённой распоряжением Правительства РФ от 30 декабря 2024 г. № 4153-р, до 2042 года в нашей стране предстоит построить 88 ГВт и модернизировать 64 ГВт энергомощностей. Совокупные инвестиции должны составить 57 трлн рублей; из них на генерацию предполагается потратить 40 трлн рублей, остальные 17 трлн — затраты на развитие сетей.

Как отметил **модератор встречи, первый заместитель председателя Правления ПАО Сбербанк Александр Ведяхин,** отставание от реализации упомянутого стратегического плана наблюдается уже сейчас. В среднем в год нужно строить 4,9 гигаватт новых генерирующих мощностей. В реальности получается меньше; например, за 2025 год введено немногим более гигаватта новой генерации. Средний срок задержки плановых сроков реализации строительства новых ТЭС составляет от 1 до 2 лет. По данным блиц-опроса среди собравшихся на бизнес-завтраке экспертов, сегодня главное «узкое место» (по срокам и стоимости) при обеспечении потребителей новыми киловаттами кроется в «привлечении финансирования» (за этот вариант проголосовало 44% опрошенных), на втором месте — «поставка оборудования» (24%), на третьем месте — непосредственно строительство объектов энергетики (32%). Примечательно, что процедуру подключения к энергосетям не посчитал проблемной ни один из собравшихся на бизнес-завтрак.

Заместитель министра энергетики РФ Евгений Грабчак сообщил, что «в ответ на стоящие перед отраслью вызовы» Минэнерго РФ подготовило законопроект, направленный на реализацию упомянутой Генсхемы. Документ, среди прочего, предусматривает создание публично-правовой компании (ППК)«Росэнергопроект», задачей которой станет разработка типовых проектных решений, формирование отраслевого заказа на энергетическое оборудование, оптимизация ценообразования. Также законопроект предполагает изменения в Градостроительный и Земельный кодексы, законы «Об электроэнергетике» и «О промышленной политике».

Окончание на стр. 4–5

АКТУАЛЬНО

Начало на стр. 1



ЭКСПЕРТИЗА ДОЛГАЯ, КВАРТИРЫ МАЛЕНЬКИЕ, ДОМА — БЕЗ ДОКУМЕНТОВ







Александр Нарушевич напомнил, что, помимо непосредственно государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (по постановлению Правительства РФ от 05 марта 2007 г. № 145), ГВЭ НСО сегодня уполномочена на проведение технологического и ценового аудита обоснования инвестиций по будущим контрактам полного цикла (постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 563), на экспертное сопровождение результатов инженерных изысканий и (или) разделов проектной документации до их направления на экспертизу (постановление Правительства РФ от 6 мая 2023 г. № 717).

Кроме того, в перечне услуг, предоставляемых ГВЭ НСО — согласование проектов заданий на проектирование и проверка смет объектов бюджетного строительства. «Также в прошлом году в перечень наших услуг была включена судебная экспертиза», — добавил Александр Нарушевич. Сроки всех основных этапов и процессов экспертизы регламентированы. На входной контроль документов отводится 3 дня, по истечении которых заявитель получает либо мотивированный отказ в приемке документации, либо проект договора с расчетом платы за проведение экспертизы. Общий срок государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий не должен превышать 42 рабочих дня.

В 30 рабочих дней должна укладываться экспертиза результатов инженерных изысканий, переданных на экспертизу до направления на эту экспертизу проектной документации, и экспертиза в части проверки сметной стоимости.

Предельный срок госэкспертизы документации в отношении жилых, не уникальных объектов (в том числе со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) — 20 рабочих дней. Сроки могут продлеваться по инициативе заявителя — но не более чем на 20 рабочих дней.

В процессе проведения экспертизы может осуществляться внесение оперативных изменений в проектную документацию, но это нужно успеть сделать не позднее чем за 10 рабочих дней до истечения срока экспертизы.

Есть установленные регламенты для экспертного сопровождения. Его срок не должен превышать 20 рабочих дней (хотя отдельными решениями можно продлить еще на 10—15 рабочих дней). В ходе экспертного сопровождения могут вноситься изменения в проектную документацию и результаты инженерных изысканий. Результатом экспертного сопровождения является заключение, содержащее вывод о соответствии или несоответствии представленных результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации требованиям техрегламентов, заданию застройщика или техзаказчика, включая совместимость с иными разделами проектной документации.

Как отметил Александр Нарушевич, экспертное сопровождение не предусматривает проверку достоверности определения сметной стоимости, а выданное по его результатам заключение не подлежит направлению в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации.

По опыту главы региональной Госэкспертизы, упомянутых выше нормативных сроков, как правило, достаточно и для экспертной оценки документации, и для устранения замечаний, а если времени всё же не хватает, заявитель вправе запросить дополнительное время. Помочь заявителю, заранее выявив и устранив все пробелы, своевременно успешно получить положительное заключение ГВЭ НСО на свой пакет проектной документации призваны уже упомянутые дополнительные услуги экспертной оценки и экспертного сопровождения.

ОТВЕТ НА КРИТИКУ

Далее Александр Нарушевич прокомментировал некоторые замечания и предложения профессионального делового сообщества.

«Экспертиза затягивает сроки выдачи замечаний» — раньше, по его признанию, затягивание сроков действительно случалось по отдельным разделам проектной документации, по которым не хватало экспертов, но в настоящее время эта проблема практически решена, специалистов в ГВЭ НСО хватает, и задержки, если встречаются, то крайне редко.

«Сроки для устранения замечаний недостаточны» — эта проблема решаема: надо направить в ГВЭ отдельное заявление об увеличении сроков.

«Экспертиза выдает неоднократные повторные замечания после устранения предыдущих» — тут нужно индивидуально разбирать конкретные случаи по конкретным пакетам документации. Александр Нарушевич для примера описал один такой случай с позиций Госэкспертизы: «Бывает, что мы получаем на рассмотрение документацию, где недостает целого раздела. Эксперты выдают замечание о необходимости предоставить раздел. Заявитель предоставляет, однако далее недоработки обнаруживаются уже внутри этого раздела — в части технических решений и т.п. Разумеется, мы выдаем повторные замечания — но их невозможно было выдать при первой итерации пакета, ведь в нем изначально даже раздела этого не существовало».

«Некорректно работает цифровая платформа Госэкспертизы» — здесь Александр Нарушевич напомнил, что автором и оператором этой единой федеральной цифровой платформы является ФАУ «Главгосэкспертиза России». С недостатками ее функционирования сталкиваются не только заявители, но и сотрудники региональной Госэкспертизы. Возникающие проблемы решаются традиционным способом — отправкой соответствующих заявлений в службу техподдержки. Определенные надежды связаны с принципиально новой платформой, разработкой которой сегодня занимается Госэкспертиза России — возможно, по мере ввода ее в эксплуатацию многие «болезни цифрового роста» исчезнут сами собой. «А пока мы готовы аккумулировать у себя вопросы пользователей, которые возникают к единой цифровой платформе экспертизы», — отметил Александр Нарушевич.

«ГВЭ расторгает договор на проведение повторной экспертизы с целью заключения нового договора с полной стоимостью» — по оценке Александра Нарушевича, такая практика исключена. «Единственный вариант, когда мы можем расторгнуть договор, — если вы на этапе захода на экспертизу не представили утвержденный проект планировки и проект межевания территорий, — добавил он. — В иных случаях мы выдаем либо положительное, либо отрицательное заключение».

В ходе своего выступления глава ГВЭ Новосибирской области озвучил и ряд других замечаний, полученных от делового сообщества проектировщиков и строителей (связанных со спецификой экспертизы документации на капремонт и реконструкцию, с формированием цен на услуги экспертизы и пр.); по его словам, основная часть их либо уже проработана, либо проработка ведется, а в той части, которая носит, скорее, субъективный характер (вроде «эксперты выдают необоснованные замечания»), — нужно разбираться индивидуально, при этом от заявителей потребуется конкретизировать свои претензии.

КАК НАМ ЗАКЛЮЧАТЬ КОНТРАКТЫ ПО РЕАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ?

Учредитель АО «Бердский строительный трест» Александр Воронин поднял проблемный вопрос о практически неизбежном (и существенном, до 30 процентов) подорожании строительства объекта, возникающем на уже после прохождения через экспертизу проектной документации стадии «П», после подготовки детальной рабочей документации. Известная коллизия заключается в том, что начальная стоимость контрактов по-прежнему фиксируется на основании экспертизы стадии «П». Вопрос — как добиться, чтобы контракты заключались по достоверной, реальной стоимости?

По мнению **Александра Нарушевича**, выход здесь только один — не заводить в экспертизу «облегченную» стадию «П» (главная цель которой, обычно — не отразить реально все нюансы проектирования и строительства, а получить положительное заключение органа экспертизы), — но подготовить полноценную рабочую документацию, максимально учитывающую и проектно-изыскательские (ПИР), и строительно-монтажные работы (СМР) со всеми необходимыми техническими решениями, комплектующими, материалами, и уже на ее основании формировать и согласовывать ведомость объемов работ. Александр Воронин поддержал этот посыл, предложив ввести в нормативное поле «двухстадийный» порядок, при котором на экспертизу должна передаваться и рабочая стадия проектной документации — и тогда строители избавятся от бесконечных проблем с обоснованием удорожаний, с несоответствием «процентовок» сметам, утвержденным по стадии «П» (из-за чего эти акты — «процентовки» невозможно подписать, закрыть и получить оплату), с заключениями дополнительных соглашений к договорам (в связи с увеличением сметной стоимости). Важно, что при таком порядке не придется проходить экспертизу несколько раз, отметил Александр Воронин.

И. о. директора ГКУ Новосибирской области «Управление капитального строительства» Андрей Насонов указал, что описанная Александром Ворониным ситуация усложняется необходимостью использовать при формировании цены бюджетных контрактов данные по объектам-аналогам, а главное — сегодняшними требованиями по сокращению затрат на возведение бюджетных объектов, во исполнение которых, среди прочего, предполагается использовать типовые технические задания на проектирование социалки.

С точки зрения Александра Воронина, данные факторы не являются препятствием для реализации его предложения. Александр Воронин настаивает: нужно нормативно определить варианты стоимости человеко-места в школьных и дошкольных учреждениях исходя из унифицированных минимальных требований к разным подвидам этих объектов, и на основании этих требований разрабатывать проекты и формировать начальную максимальную цену контрактов. При этом, по убеждению Александра Воронина, экономия на этапе проектирования и строительства не должна быть самоцелью: в проект следует закладывать такие планировочные, технические решения, такие материалы, которые обеспечат долговременную безотказную эксплуатацию объекта, в длительной перспективе избавив бюджет от затрат на ремонты.

По мнению заместителя директора ГКУ НСО «УКС» Юрия Шкарубы, сегодня вряд ли

АКТУАЛЬНО



Подробности совместного заседания Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Новосибирской области и Общественного совета при региональном Минстрое

кто-то пойдет на проведение через экспертизу двух стадий проектирования, поскольку веяние нынешнего времени — сокращение сроков инвестиционно-строительного цикла. «Однако заходить на экспертизу одновременно со сметой и ведомостью объемов работ, которая сформирована на основании рабочей документации — это реальный вариант. В этом случае необходимо на этапе проектирования не делить стадии, когда УКС «отторговывает» стадию «П», а вторая стадия откладывается, условно говоря, до того времени, когда деньги появятся, но сразу выводить на конкурс и стадию «П», и стадию «Р», формируя «П» уже с учетом принятых основных технических решений и определенных объемов работ. Но здесь, конечно, вопросом становится увеличение сроков», — отметил он.

Александр Воронин в диалоге еще раз подчеркнул необходимость конкретизации и унификации требований к объектам и увязки сметного ценообразования с этими требованиями: ведь можно, например, построить школу на 825 мест общей площадью более 20 тыс. квадратных метров, и школу на 1100 мест площадью 17 тыс. квадратных метров — понятно, что вторая школа получится намного дешевле в части стоимости человеко-места, и нужно определиться, какие типы школ бюджет будет заказывать и строить в разных районах.

*Подводя итог обсуждению данного вопроса, **Максим Федорченко** предложил внести в повестку одного из следующих заседаний пункт о проработке и конкретизации требований к бюджетным объектам образования.*

Также участники встречи решили рекомендовать повсеместное использование типовых заданий при проектировании объектов бюджетного заказа. Качество типового задания очень важно — ведь оно «задает тон» всем дальнейшим технологическим процессам, в том числе и обоснованию сметной стоимости проекта.

Еще одна рекомендация — ввести двухстадийное проектирование, с передачей на экспертизу только детализированной документации стадии «Р». Кроме того, предложено поддержать разработку и внедрение типовых проектных решений для всех основных видов социальных объектов, строительство которых финансируется за счет средств бюджетной системы РФ.

А вот проведение экспертизы технико-экономического обоснования инициировать не стоит, посчитали участники совместного заседания — ведь оно является скорее административным барьером, который только затянет сроки реализации проекта.

МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР: НЕ СПЕШИТЕ С ОГРАНИЧЕНИЯМИ

Заместитель начальника Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска Сергей Зеленцов выступил с докладом на тему «О применении нормы, установленной пунктом 5.2 СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» в части минимальной площади квартир (без учета площадей балконов, лоджий, террас, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) и возможности отклонения от установленных указанной нормой требований».

В этом докладе УАСИ Новосибирска публично зафиксировало свое предложение о нормативном установлении минимальной площади квартир при новом строительстве на территории Новосибирска.

Сегодня в России действует СП 54.13330.2022, который определяет, что минимальная площадь новых однокомнатных квартир составляет 28 квадратных метров, 2-комнатных — 44 квадратных метра, 3-комнатных — 56 кв. м, и т.д. Однако данный свод правил носит рекомендательный характер.

Есть обязательные требования к минимально допустимым площадям квартир, определяемые федеральным законом от 30.12.2012 № 283-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти...», где прописано, что норма общей площади жилого помещения на одного человека, ниже которой опускаться нельзя — 33 кв. м, на семью из двух человек — 42 кв. м, и т.д. Но это — требования далеко не для всех.

В то же время, как отметил Сергей Зеленцов, проектом планировки территорий в Новосибирске установлена жилищная обеспеченность на этапе проектирования и строительства жилых домов — 30 квадратных метров на человека (данный показатель используется для расчета уровня обеспеченности территорий объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры).

Наконец, согласно президентскому указу от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации... до 2036 года», к 2030 году в стране должна быть достигнута средняя обеспеченность жильем 33 кв. м на человека, а к 2036 году — не менее чем 38 кв. м.

Сергей Зеленцов привел в пример опыт Москвы, Московской и Ленинградской областей, где действуют обязательные требования для застройщиков — возводить квартиры не меньше определенной в градостроительных нормативах площади (в частности, для МО минимально допустимая площадь 1-комнатных квартир и студий — 28 кв. м, для «двушек» — 44 кв. м).

Поскольку строительство квартир площадью менее 28 кв. метров ведет к ухудшению жилищных условий граждан, Управление архитектурно-строительной инспекции внесло предложение о внесении изменений в региональные или муниципальные нормативы градостроительного проектирования — с тем, чтобы строительство квартир меньшей площади пресекалось еще на этапе прохождения экспертизы. Как уточнил Сергей Зеленцов, инициатива УАСИ, в свою очередь, основана на предложениях нескольких новосибирских застройщиков. «Давайте попробуем определиться, нужно ли это нам сегодня. Если нужно, мы сможем обеспечить контроль исполнения новых требований», — конкретизировал Сергей Зеленцов.

Инициатива была оценена участниками совместного заседания неоднозначно. Часть собравшихся поддержала предложение; в частности, **член Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Дмитрий Обозный** поддержал необходимость нормативного запрета на строительство совсем маленьких квартир, среди прочего, обратив внимание на постепенную маргинализацию социума, формирующегося в кварталах с такого рода «ячеистой» застройкой. **Андрей Насонов** высказал мнение, что предлагаемое новосибирским УАСИ нормативное нововведение помогло бы упорядочить регулирование процесса предоставления жилых помещений гражданам по бюджетным программам расселения аварийного жилья.

А **эксперт комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Новосибирской области Олег Богатырев**, с другой стороны, обратил внимание на востребованность совсем маленьких квартир у людей, которые только начинают свою жилищную карьеру; если увеличить минимальную площадь, молодежь может банально не потянуть покупку — особенно с учетом нынешних ипотечных ставок и, в целом, экономического положения в стране.

Он обратил внимание на приведенные ранее Сергеем Зеленцовым статистические данные, согласно которым средняя площадь вводимых в Новосибирске самых маленьких однокомнатных квартир-студий за последние пять лет ни разу не «проседала» ниже 28,3 кв м (в 2022 году даже достигла 32,5 кв. м), а квартирография жилищного строительства в НСО в этом плане выглядит лучше среднероссийской (по данным на сентябрь 2026, доля строящихся квартир площадью менее 25 кв. м в среднем по России — 6%, а по Новосибирской области — 4%).

В свете этих фактов вводить в качестве обязательной нормы предлагаемые УАСИ ограничения, по убеждению Олега Богатырева, нет никакой нужды.

С тем, что эта ситуация не требует дополнительного регулирования, согласился и **заместитель министра строительства Новосибирской области Олег Поскачин**. По его оценке, опасаться упомянутой Дмитрием Обозным «маргинализации» не стоит: ведь практически никогда многоквартирный дом не состоит полностью из квартир минимальной площади — они разные, а значит, необходимая «социальная смешанность» жителей все равно сохраняется.

Председатель Совета ветеранов Союза строителей Новосибирской области Виктор Брацун предложил посмотреть на «минимальные нормы жилья» с позиций общей социальной справедливости — а такой взгляд высвечивает неравноправное отношение к гражданам: получается, что те, кому жилье предоставляется по социальным нормам, должны получать не менее определенного количества квадратных метров, а те, кто покупает его — получает ровно столько, на сколько хватило денег (а бизнес реагирует соответственно, и на рынке новостроек возникают «чудеса» миниатюрности в виде квартир-закутков менее 10 кв. метров — такое встречалось в столицах).

Максим Федорченко предостерег от спешки при введении такого рода требований, поскольку они могут затормозить часть жилищных проектов, которые сейчас выходят на старт.

По итогам обсуждения второго вопроса участники совместного заседания решили принять к сведению информацию об изменениях нормативов градостроительного проектирования, предлагаемых УАСИ мэрии Новосибирска, и сохранить применение норм о минимальной площади строящихся квартир на рекомендательной, добровольной основе.

ДОМ ЕСТЬ, А ИНСТРУКЦИЮ К НЕМУ ПОТЕРЯЛИ

Последним в ходе совместного заседания рассмотрели вопрос «О порядке хранения проектной документации на многоквартирные дома после их ввода в эксплуатацию».

Как напомнил **Олег Богатырев**, упомянутый порядок в настоящее время регулируется Градостроительным кодексом РФ, федеральным законом от 22 октября 2004 г. № 125-ФЗ «Об архивном деле...» и СП 68.1333.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов».

Действующие нормы обязывают застройщика после окончания строительства передать результаты инженерных изысканий, проектную, исполнительную, рабочую документацию — управляющей компании. Сроки хранения регламентированы следующим образом: проектная документация — до 20 лет, техническая документация — 15 лет, рабочая — 20 лет, результаты изысканий — 20 лет, разрешительная документация и заключение экспертизы — бессрочное хранение, исполнительная документация — на весь период эксплуатации объекта.

Способ хранения (в электронном, бумажном виде) УК определяет самостоятельно. За ненадлежащее хранение документации предусмотрена ответственность; в случае утери документации УК должна восстановить ее не позднее чем через 3 месяца. Но кто должен следить за этим — неясно: у ГЖИ такой обязанности нет. Застройщик должен хранить аналогичный архив в течение тех же сроков, что и УК.

Также законодательство обязывает проектировщиков хранить проектную документацию стадии «П» в течение 20 лет. Уполномоченные органы власти должны хранить в своих архивах только разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию и заключения экспертизы.

По информации Олега Богатырева, передача документации от застройщиков в архивы УК чаще всего проходит без проблем. Потери происходят при смене УК, при ликвидации проектных фирм — в таких ситуациях очень часто архивы оказываются безвозвратно утерянными. Как результат, нередко даже вполне «молодые» дома (7—10 лет) остаются без пакета технической документации. Следствием этого, в свою очередь, становятся системные затруднения и проблемы при ликвидации аварийных ситуаций в инженерных системах многоквартирного дома, при планировании текущего и капитального ремонта его элементов, конструкций и оборудования. По тем же причинам сложно бывает определить виновников возникновения той или иной опасной ситуации с конструкциями и техническими системами дома.

Исполнительный директор СРО «Строителей Сибирского региона» Елена Коновалова обратила внимание на то, что поручение хранить документацию и место хранения дают собственники жилых помещений на своих общих собраниях, фиксируя свою волю в протоколах — по ее мнению, им нужно внимательнее относиться к контролю исполнения своего решения.

Виктор Брацун отметил отсутствие регламентированного порядка передачи технической документации — должен быть и порядок, и, главное, исчерпывающий точный перечень: какие именно документы следует принять на хранение управляющей организации.

По итогам обсуждения участники совместного заседания приняли решение рекомендовать Минстрою Новосибирской области проработать регламент передачи технической документации многоквартирных домов и определить единое место хранения соответствующих архивов (на общем региональном или муниципальном уровне) — сюда в бумажном (либо, предпочтительно, в электронном виде) должны будут передавать документацию УК и проектные компании в случае прекращения деятельности, смены объектов управления и т.п. Также рекомендовано инициировать наделение ГЖИ полномочиями для осуществления контроля процессов передачи и хранения технической документации на многоквартирные дома.

Записал А. Русинов

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЭНЕРГЕТИКУ НАКОРМИЛИ ЗАВТРАКОМ

Базовая отрасль ветшает без капвложений. Что делать?

Начало на стр. 1

«Необходимость принятия закона обусловлена нарастающими дефицитами, дисбалансами потребления; сегодня мы видим замедление роста потребления, но в перспективе его обязательно сменит отскок, то есть резкий рост, — рассказал замминистра. — В законопроекте мы предложили централизованную схему планирования посредством специализированного института «Росэнергопроект», который обязан увязать схемы развития всех подотраслей ТЭК, сформировать топливно-энергетические балансы по каждому региону, и с учетом прогнозов и действующих схем развития, правильно спланировать костяк энергосистемы, сбалансировать, оптимизировать расстановку объектов генерации, проекты строительства сетей».

Правильное централизованное планирование, по оценке замминистра — основополагающий фактор оптимизации себестоимости каждого киловатта новой энергомощности на рынке.

«Второе — нам нужно научиться дешево строить — а значит, нужны типовые проектные решения, высокая скорость возведения объектов, профессиональный строительный инжиниринг, — указал Евгений Грабчак. — Строить нам надо 4,9 гигаватта новых мощностей в год; строго говоря, это не так уж и много, в Советском Союзе строилось больше. Здесь главное — правильно организовать строительство, миграцию трудовых ресурсов, машин и механизмов».

Замминистра выразил уверенность, что строители справятся с этими задачами. «Строительная отрасль у нас уже неоднократно показывала высокие возможности консолидации. Нужно подучить чуть-чуть коллег, рассказать им, что такое энергетическое строительство — и, я думаю, они придут нам на помощь, тем более что у них сейчас дефицит крупных заказов», — пояснил Евгений Грабчак.

Следующий большой вопрос, который предстоит решить — это оборудование. «Есть проблемы с локализацией, с освоением новых типов оборудования, с поставками необходимой техники из-за рубежа, с повышением КПД действующих технологических комплексов, — перечислил замминистра. — Ответом на эти вызовы является отраслевой заказ. Мы понимаем, что наша промышленность нуждается в долгосрочном заказе, и если мы этот заказ даем, то получаем право требовать от промышленности и контроль стоимости, и контроль качества, и ответственность.

И конечно же, нам нужны финансы, нужны длинные дешевые инвестиции. С этим связаны задачи банковского сектора, в том числе в части контроля целевого, эффективного расходования средств частных инвестиций».

По словам замминистра, контроль расходования государственных средств при реализации энергетических проектов уже удалось повысить посредством внедрения казначейского сопровождения. Но инвестиции в развитие энергетической инфраструктуры не могут быть только государственными. Замминистра призвал банковское сообщество объединиться и принять активное участие в создании эффективных институтов внебюджетного инвестирования энергетики.









ХОЧЕТСЯ СНИЗИТЬ РИСКИ

Александр Ведяхин отметил, что банки готовы откликнуться на это предложение, но им хотелось бы снизить риски своего участия в энергетических проектах Генеральной схемы — 2042, уменьшить «давление на капитал банков» при их реализации. На взгляд Александра Ведяхина, в этом прямо заинтересованы не только банки, но и получатели кредитов, и энергетическая отрасль в целом. Он привел аргументы: такие меры, как дополнительное снижение RW по проектам с гарантированной доходностью (то есть, фактически, регулятивное повышение требований к качеству активов кредитуемого лица), отмена учета объема финансирования проектов при расчете макронадбавок, открытие доступа к новым формам поддержки (помимо привычного поручительства), поможет снизить процентную ставку на 0,7%, что позволит получателям кредитов сэкономить на оплате процентов примерно 20 млрд рублей в год, а отрасли — привлечь до 4 трлн рублей дополнительных инвестиций от банковского сектора за счет высвобождения капитала.

Председатель Правления АО «Системный оператор Единой энергетической системы» (СО ЕЭС) Фёдор Опадчий поделился своим видением принципиальных проблем стратегического планирования развития энергетики. Главный дисбаланс заключается в том, что у строительства крупных энергетических объектов горизонт планирования — очень долгий, до 15 лет, и в контексте рыночной экономики он существенно превышает все аналогичные горизонты даже у крупных потребителей.

Таким образом, масштабные энергетические проекты сохраняют в себе риски невостребованности. Чтобы их снизить, в сотрудничестве с Минэкономразвития нужно углубить работу по долгосрочному прогнозированию динамики энергопотребления, дополнительно дифференцировав походы и методики с учетом специфики разных регионов. По оценке Федора Опадчего, в части отраслей (добыча и переработка природных ресурсов, машиностроение и т.п.) это наверняка позволит повысить точность прогнозов и, соответственно, добиться долгосрочной актуальности схем развития и гарантированной возвратности и прибыльности инвестиций в энергопроекты. Однако некоторые крупные потребители нового типа (такие, как центры обработки данных) всё равно во многом останутся в «секторе неуверенных прогнозов». Чтобы добиться гармонии и здесь, можно применять два подхода: во-первых, требовать от такого рода потребителей обязательно предусматривать в своих проектах собственную генерацию — с возможностью ее интеграции в централизованную энергосистему, а во-вторых, повышать адаптивность строящихся электростанций — чтобы в них уже при проектировании были заложены возможности оперативного увеличения мощности без значительных дополнительных затрат.

РОССИЯ СТРОИТ В ОБЪЕМАХ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ПОГРЕШНОСТИ КИТАЯ

Председатель наблюдательного совета Ассоциации «Совет Производителей Энергии», член Правления ПАО «Интер РАО» Александра Панина осветила тренды развития мировой энергетической генерации и показала, какие уроки из этого полезно будет извлечь России.

По ее информации, большинство стран стремится к энергетической независимости и активно вкладываются в энергетику. Установленная мощность мировой энергосистемы за предыдущие четверть века, с 2000 по 2025 год, выросла с 3515 гигаватт до 10702 гигаватт; доля России в последней цифре — 270,3 гигаватта. При сохранении нынешних тенденций к 2050 году она может утроиться еще раз, достигнув 44537 гигаватт. Пока в структуре станций преобладает традиционная генерация (ТЭС, ГЭС, АЭС дают 62% мировой электроэнергии), но ее уже сегодня существенно «подпирают» возобновляемые источники энергии, особенно солнечные электростанции. Дальнейшее наращивание мощностей в развитых странах ориентировано преимущественно на солнечную электроэнергетику, возобновляемые источники.

Согласно мировым прогнозам, к 2050 году спрос на электроэнергию удвоится.

Факторы роста электропотребления, единые практически для всей планеты — электрификация промышленности, подразумевающая дальнейший переход с сжигания ископаемого топлива на использование электроэнергии — это касается металлургии, цементной, стекольной промышленности и пр. (30–35% в общем приросте); увеличение бытового электропотребления за счет взрывного роста кондиционирования и тотальной электрификации отопления, роста автоматизации и «умных» домов (20–25% в общем приросте); электрификация транспорта (10–15% прироста); развитие цифровой инфраструктуры (ИИ, дата-центры, майнинг — доля в общем приросте 10–15%). Важно отметить, что последний фактор эксперты оценивают как самый динамичный, агрессивный и при этом придирчивый драйвер роста: он требует абсолютно непрерывной и безупречно надежной поставки электроэнергии.

В строительстве новых объектов генерации впереди всех со значительным отрывом — Китай, где только за 2025 год ввели 614 гигаватт новых мощностей (мощность самой крупной в России Саяно-Шушенской ГЭС — 6,4 гигаватта, то есть за прошлый год китайцы как бы построили у себя без малого сотню Саяно-Шушенских ГЭС). Для сравнения: США за прошлый год увеличили свою генерацию на 62 гигаватта, Россия — всего на 1,2 гигаватта.

Александра Панина отметила, что в нашей стране неумолимо устаревают наиболее распространенные тепловые электростанции — их средний возраст увеличился с 34 лет в 2018 году до 39 лет в 2025-м, а в целом, отмечается существенное снижение ввода новой генерации — после пика, зафиксированного в 2010-х.

В обобщенных цифрах «новейшая история» энергетического строительства в России показывает следующие колебания: среднегодовой ввод энергомощностей в 1995–2009 гг. — 1,5 ГВт, в 2010–2020 — 4,7 ГВт, в 2021–2024 — 1,7 ГВт, в 2025 — 1,2 ГВт, ожидаемый ввод 2026 года — 2,2 ГВт. Дальнейший прогноз основан на посыле, что «Генсхему-2042» всё-таки начнут нормально воплощать: среднегодовой ввод на 2026–2030 гг. — 4,1 ГВт, на 2031–2036 — 5,6 ГВт, на 2037–2042 — 5,1 ГВт.

А ЕСЛИ ВООБЩЕ НЕ СТРОИТЬ?

С одной стороны, энергопотребление в России растет не так быстро, как в некоторых других странах; так, в 2021–2025 г. его среднегодовой рост составил 2,1% при прогнозе 2,2%, а в 2025 году совокупное энергопотребление и вовсе снизилось (минус 1,1%).

С другой стороны, как подчеркнула Александра Панина, «если мы верим в свое развитие», то и «отскок» в динамике спроса на электроэнергию непременно произойдет — спрос обязательно начнет повышаться, и энергосистема должна быть готова к такому повышению.

Что будет, если игнорировать этот аспект, и в ответ на временное снижение потребления энергии — просто не строить новые электростанции, Александра Панина показала на негативном примере других стран. Так, в ЮАР такой подход в период с 2018 по 2024 гг. привел к массовым веерным отключениям электричества по причине износа оборудования — доля отключаемой мощности достигала 10 процентов от общей генерации страны, при этом цена электроэнергии для потребителей за тот же период выросла в 2,5 раза. Реагируя на эти вызовы, власти ЮАР были вынуждены резко увеличить государственное финансирование модернизации действующих угольных ТЭС и ввод новых угольных ТЭС, поддержать развитие распределенных возобновляемых источников энергии. Результатом предпринятых усилий стал ввод к 2025 году в ЮАР 16,1 ГВт новых мощностей, за счет чего генерирующий потенциал республики вырос до 70 ГВт. С аналогичными проблемами в начале 2020-х столкнулся и Казахстан — и здесь тоже пришлось предпринимать авральные меры для стабилизации ситуации, после того как власти несколько лет подряд жестко тормозили объективно необходимый рост тарифов, и энергетическая отрасль погружалась в хроническое недофинансирование.

«Отсутствие инвестиций в генерацию приводит к веерным отключениям, ограничениям энергопотребления и резкому росту цен на электричество», — предостерегла Александра Панина. И наоборот, активное строительство новых, современных энергомощностей в долгосрочной перспективе дает стабильное энергоснабжение — при том же уровне цен, который удавалось бы удерживать за счет «экономии на стройке» (и параллельно неизбежно растущих эксплуатационных затрат на устаревшие объекты энергетики). Не стоит забывать и о том, что затянувшийся отказ от инвестиций в обновление и развитие энергетической отрасли приводит к консервации отсталых технологий.

ПОВЫШЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ: МЕРЫ И ПРИМЕРЫ

Примером масштабного и эффективного обновления и роста энергомощностей при поддержании умеренных цен на электричество является Китай: в этой стране с 2013 года по настоящее время установленная энергомощность увеличилась в 3,3 раза, на 2953 ГВт, а средняя оптовая цена электричества выросла за те же 13 лет всего на 3,1 процента. Экономический контекст китайского успеха — инфляция 19% (нарастающим итогом за 2013–2026), ключевая ставка — в диапазоне от 5,9% в 2013 г. до 3% в 2026.

Неплохо сработала за тот же период Индия. Здесь установленную энергомощность с 2013 года удалось поднять в 2,6 раза, на 337 ГВт; оптовая цена на электричество увеличилась за 13 лет на 59 процентов — это существенно больше, чем, в Китае, но выглядит приемлемо на фоне показателя индийской инфляции: 73% с 2013 по 2026 год (минималь-

ПЕРСПЕКТИВЫ



ный уровень ключевой ставки за эти годы в Индии составил 4%, максимальный — 8%).

В обеих странах сдерживанию оптовых цен способствовали ускоренный ввод возобновляемых источников энергии и диверсификация поставок энергоносителей.

Согласно приведенному Александрой Паниной анализу, в мире применяются разные инструменты для повышения экономической эффективности энергетики; их можно разделить на две условные группы: меры, реализуемые до формирования цены на электричество (так делает Китай), и меры, реализуемые после формирования цены (практикуют страны Европейского Союза). В «китайскую» группу мер входят: государственное финансирование НИОКР, поддержка доступности собственных технологий, налоговые преференции, льготное кредитование, обеспечение доступности энергоресурсов и предоставление преференций по топливу. В числе «европейских» мер — бюджетное финансирование, субсидии на электроэнергию для энергоемких отраслей, снижение налогов и акцизов на электроэнергию и энергоносители, заморозка или ограничение роста цен на электроэнергию и энергоносители, полная или частичная отмена надбавок к ценам и тарифам, поддержка энергоэффективности.

Что требуется сегодня российским электрогенерирующим предприятиям — в условиях критически устаревшего парка тепловых станций и сохраняющегося недофинансирования?

По оценке Александры Паниной, необходимо обеспечить рост выручки генерации в конкурентных секторах РСВ («Рынок на сутки вперед» — сегмент оптового рынка, где электроэнергия продается по краткосрочным договорам) и КОМ («Конкурентный отбор мощности» — в этом сегменте продается готовность компаний в любой момент обеспечить выработку нужного объема энергии).

Во-вторых, нужно добиться, чтобы доходность по энергетическим инвестициям покрывала стоимость заимствования и риски. В-третьих, требуется стимулировать использование локализованного оборудования льготами на рынках мощности. В-четвертых, нужно предоставить важным энергетическим проектам льготное финансирование и налоговые преференции. И наконец, было бы очень полезно получить от экономики и потребителей подтвержденный рост потребления.

При этом сами генераторы энергии готовы привлекать кредиты, обеспечивать процесс строительства, работать с поставщиками локализованного оборудования, брать на себя риски повышенной аварийности, и т.п. «Давайте надеяться на рост потребления и все-таки развивать нашу энергосистему», — подытожила Александра Панина.

ЧЕГО ХОТЯТ ПОДРЯДЧИКИ И ПРОИЗВОДИТЕЛИ СИЛОВЫХ МАШИН

Генеральный директор Ассоциации организаций строительного комплекса атомной отрасли (АСКАО) Сергей Малинин подчеркнул, что у российских подрядных компаний сегодня имеется достаточно опыта и компетенций, чтобы качественно воплощать энергетические проекты. При этом есть необходимость в совершенствовании правового регулирования; так, по мнению Сергея Малинина, было бы полезно закрепить в законодательстве понятие «консорциум». Именно силами консорциума компаний лучше всего строить масштабные объекты современной генерации, но пока что узаконено только понятие «коллективный подрядчик». Консорциумы эффективны, особенно когда в их состав включен банк-партнер, помогающий обеспечить независимую экспертизу сметной стоимости, финансирование и банковское сопровождение проекта. Коме того, банк-партнер может «подставить плечо», когда возникают задержки с государственным финансированием — чтобы стройка продолжалась бесперебойно.

По оценке Сергея Малинина, требуют реформы устаревшие сметные нормативы, из-за применения которых цены государственных контрактов заведомо оказываются ниже рынка.

Многое могла бы определить и конкретизировать Стратегия промышленного строительства РФ — Сергей Малинин убежден, что такой документ нужен, его необходимо разработать и принять.

Говоря об экономических инструментах современного энергетического строительства, Сергей Малинин предположил, что инвестиции в такое строительство можно было бы облегчить, если вывести из единого комплекта долгосрочных инвестиций (CAPEX) в разряд OPEX (текущие расходы) затраты на вспомогательные энергетические объекты, которых, например, на каждой АЭС — множество: пусковые котельные, станции химводоочистки и др. Как сообщил гендиректор АСКАО, есть компании, которые готовы взять на себя и строительство, и эксплуатацию вспомогательных объектов по такой схеме.

Генеральный директор АО «Силовые Машины» Алексей Подколзин коснулся современных проблем энергетического машиностроения.

По его словам, для обеспечения стабильности производителям оборудования тепловых, газовых, атомных и гидростанций остро необходим равномерный, стабильный заказ — потому что производственный цикл долгий и сложный. Только равномерность заказа обеспечит эффективность производства на «Силовых машинах», которые в советские времена ежегодно выпускали оборудование суммарно на 10 гигаватт мощности. Как напомнил Алексей Подколзин, в 2000-е, 2010-е годы объемы снижались до 6 и даже до 2 ГВт в год. Производителям энергетических машин помогли меры по поддержке отечественных производителей, принимаемые начиная с 2018 года.

Сегодня «Силовые машины» за год выпускают оборудование на 4 ГВт генерируемой мощности; задача — в ближайшие два года вырасти до 6 ГВт в год.

Вместе с тем, реальное недофинансирование и срыв заказов на более отдаленную перспективу сулит существенное снижение объемов производства к 2029 году. В целом, нестабильность заказа, отсутствие на федеральном уровне единой технической политики в отношении развития объектов генерации провоцирует комплекс негативных долговременных последствий для отрасли: длительные, рассчитанные на несколько лет технологические циклы разрываются, становится трудно готовить новых и сохранять имеющихся квалифицированных инженеров и рабочих, а на электростанциях, в отсутствие новых разработок, консервируются устаревшие, неэкологичные и энергозатратные технологии 40-, 50-летней давности.

ПОРА ОТОБРАТЬ У ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ИЗБЫТОЧНЫЕ МОЩНОСТИ

Заместитель генерального директора по инвестициям и капитальному строительству ПАО «Россети» Алексей Мольский сообщил, что за последние 10 лет Россети вложили в развитие своей инфраструктуры порядка 4 трлн рублей. В 2026 году объем совокупной инвестпрограммы превысит 1 трлн рублей, из них примерно 600 млрд — за счет привлечения новых инвестиций плюс рефинансирования долга.

Новая программа строительства сетей в рамках реализации Схемы и программы развития электроэнергетических систем России — (СиПР ЭЭС России) предполагает инвестиции в эту сферу на уровне 2,3–2,4 трлн рублей за ближайшие 6 лет. Действующие тарифы, с учетом всех возможных повышений в горизонте 6 лет, покроют только 45 процентов этих затрат. «Налицо дефицит финансирования», — констатировал Алексей Мольский.

В этих условиях необходимо повысить эффективность использования имеющейся инфраструктуры, считает топ-менеджер ПАО «Россети». Ключевой шаг здесь — введение рынка сетевой мощности. Сегодня многие потребители имеют акты технологического присоединения на очень большую энергетическую мощность (как, например, собственники имущественно-хозяйственных комплексов бывших советских предприятий), но фактически используют лишь малую ее долю. «Скажем, неподалеку от места нашего бизнес-завтрака расположено здание, принадлежащее Минкульту РФ. На него заведена сетевая мощность 12 МВт. По факту же, за последние 4 года эксплуатации реальное энергопотребление мощности этим объектом не превысило 2,8 МВт. То есть резерв мощностей есть, они простаивают, — конкретизировал Алексей Мольский. — Наше предложение: вначале провести тщательную ревизию, аттестацию всей имеющейся мощности в стране, после чего предложить всем потребителям, располагающим избыточной мощностью, два варианта: либо платить за нее полным рублем, либо отказаться от нее в пользу сетевой компании или другого потребителя и перестать платить лишние деньги».

По убеждению Алексея Мольского, пока для всех владельцев избыточных мощностей не станет накладно держать их в бесконечном резерве, вернуть в оборот эти мощности никак не удастся, а значит, в стране и дальше будет сохраняться неэффективная схема использования имеющихся сетей.

Разумеется, одной лишь оптимизацией здесь не обойтись — строить новые сети всё равно нужно. Чтобы найти новые источники привлечения денег на эти цели, Алексей Мольский предложил обратиться к опыту Западной Европы, в частности Великобритании, где одной из значимых составляющих энерготарифов является строчка «на развитие сетей».

«ГДЕ ДЕЙСТВУЮТ ЗАПРЕТЫ, ПЕРЕСТАЕТ РАБОТАТЬ ЭКОНОМИКА»

Генеральный директор АО «СИБУР Энерго», председатель Наблюдательного совета Ассоциации «Сообщество потребителей энергии» Владимир Тупикин обратил внимание на общие экономические трудности, которые становятся объективным препятствием для успешного инвестирования проектов в рамках «Генсхемы-2042».

В частности, он отметил и без того высокую долговую нагрузку и на предприятия энергетической отрасли, и на многих на крупных потребителей — а при нынешних подходах она вырастет еще. Как следствие, в горизонте 2042 года преобладающую долю в стоимости киловатта электроэнергии (до 60 процентов) будут занимать расходы на обслуживание долга.

Чтобы ослабить крепнущую долговую нагрузку, Владимир Тупикин предложил активнее использовать иные, небанковские инструменты для привлечения средств в развитие энергетической инфраструктуры — в частности, выпускать облигации, выходить на фондовый рынок. При относительно высоком рейтинге облигаций (а у энергетиков этот рейтинг будет достаточно высоким, в силу той базовой потребности человечества, которую закрывает отрасль)«фондовые» деньги обойдутся энергостроителям дешевле банковских кредитов — по подсчетам Владимира Тупикина, в масштабах инвестпрограммы до 2042 года это позволит сэкономить около 2 трлн рублей

Еще одно предложение: ввести для крупных потребителей специальное премирование, или скидки на покупку электроэнергии — при условии реализации ими системных энергосберегающих мероприятий, позволяющих им снизить энергопотребление на какое-то определенное количество мегаватт. И наконец, по убеждению Владимира Тупикина, необходимо выпустить на общий рынок имеющиеся собственные мощности крупных предприятий — а таких мощностей немало, в целом по стране наберется около 13 ГВт. «У нас действуют ограничения: на рынок, на продажу потребители могут направить не более 25 МВт собственной, «внутренней» мощности, — напомнил Владимир Тупикин. — Этот подход неправильный; я искренне верю, что там, где действуют запреты, перестает работать экономика. Данное ограничение надо убрать, дать возможность разумно использовать эти мощности».

Подготовил А. Русинов

ДЕНЬГИ И СЧЕТ

ПРАВИЛЬНЫЙ КУРС ДЛЯ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

На семинаре НОСТРОЙ обсудили новинки в управлении, бухучете и налогообложении НКО

«Управление некоммерческой организацией с учетом изменений в законодательстве. Бухгалтерский учет и налогообложение» — так была сформулирована главная тема очередного семинара НОСТРОЙ для руководителей и бухгалтеров саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа, который в этом году прошел 13–15 октября в Пятигорске.

Трехдневный обучающий курс был направлен на укрепление правовой и финансовой грамотности руководителей и бухгалтеров СРО Сибири; участники ознакомились с основными изменениями в законодательной регламентации бухгалтерского учета и налогообложения некоммерческих организаций в РФ, получили детальный обзор действующих требований контрольно-надзорных органов, особенностей подготовки финансовой отчетности, на практических примерах разобрали типичные ошибки, допускаемые бухгалтерами и финансовыми специалистами СРО в документах.

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко во вступительном слове указал на значимую роль специалистов по бухучету и налогообложению в саморегулируемых организациях: ведь обеспечение надежности, стабильности, строгого соблюдения всех действующих регламентов в этой сфере крайне важно не только для бизнеса, но и для некоммерческого сектора. «Эти семинары стали традиционными не случайно, ведь они предоставляют профессионалам прекрасную возможность в живом диалоге обсудить, как правильно, в соответствии со всеми современными требованиями, вести финансовые дела, готовить отчетность и формировать учетную политику», — отметил Максим Федорченко.

В СРО эти аспекты обретают особую значимость, ведь саморегулируемые организации работают в режиме полной прозрачности и находятся под пристальным контролирующим вниманием сразу нескольких ведомств и структур, в числе которых — не только Федеральная налоговая служба, но и Минюст, и Ростехнадзор, и Национальные объединения. Максим Федорченко выразил отдельную благодарность представителям НОСТРОЙ и НОПРИЗ, из года в год принимающим непосредственное участие в работе семинара. «Для коллег очень важно получать от вас напрямую разъяснения, уточнение позиций, и, в свою очередь, через вас доводить до руководства Национальных объединений предложения и пожелания регионов», — подчеркнул координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО. Он пожелал собравшимся как можно полнее вкусить роскошь человеческого общения и максимально использовать весь потенциал этой встречи.

Как напомнила генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, помощник координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Мария Бирюкова, семинар в 2026 году проходит седьмой раз, при этом уже третий год мероприятие имеет статус совместного события: помимо сибирских строительных СРО, в нем стали участвовать СРО, объединяющие изыскательские и проектные компании.

Главный бухгалтер НОПРИЗ Виктор Рунге передал собравшимся напутственные слова президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова — он тоже отметил актуальность семинаров данной тематики: «Бухгалтерия является неотъемлемой частью саморегулируемой организации, и в настоящее время ее роль только возрастает».

Бухгалтер НОСТРОЙ Мария Холодова подчеркнула бесспорно высокую практическую пользу семинара — с учетом огромного числа изменений в нормативно-законодательной базе бухучета и налогообложения, зачастую вводимых в авральном режиме. Она выразила глубокую благодарность главному спикеру, **директору компании «Аудит Арте» Надежде Клакевич** — которая «держит руку на пульсе» всех новелл, и всегда готова поделиться своими знаниями и опытом с коллегами.

Помимо Надежды Клакевич, по отдельным вопросам на семинаре выступили **Виктор Рунге,** в частности, описавший нюансы составления договоров и подготовки отчетности при реализации совместных проектов с Национальным объединением, и **Мария Холодова**, раскрывшая сложные аспекты составления и реализации внутренних документов — локальных положений о премировании сотрудников в организациях (главная сложность, напомним, заключается в установлении обязанности системного обоснования при начислении работникам премий, либо, наоборот, при лишении их премиальных выплат).

В повестку основного блока семинара вошли актуальные для СРО корректировки Кодекса об административных правонарушениях и регулятивные изменения в контексте общей налоговой реформы 2026–2027. Участники изучили, как отразится поэтапное снижение порога доходов в части уплаты НДС на саморегулируемых организациях, работающих по упрощенной системе налогообложения (в соответствии с Федеральным законом от 4 июля 2026 г. № 228-ФЗ), рассмотрели особенности учета доходов СРО в целях исчисления и обложения налогом на добавленную стоимость.

Надежда Клакевич, в частности, рассказала об основных новшествах в части административной ответственности СРО, вводимых Федеральным законом от 20 февраля 2026 г. № 24-ФЗ — они устанавливают штрафы за нарушения сроков и периодичности созыва общих собраний СРО, нарушения требований к размеру, порядку формирования и расходования средств компенсационных фондов, за прием в члены СРО лиц, не соответствующих установленным требованиям, или за непринятие мер по исключению таких лиц.

Также она напомнила о важных изменениях Градостроительного кодекса РФ, с 1 марта 2026 г. введенных в действие Федеральным законом от 31 июля 2025 г. № 309-ФЗ. Эти новеллы, среди прочего, определяют статус правил саморегулирования (национальные объединения СРО наделены полномочиями по разработке и утверждению Правил саморегулирования и по оценке соблюдения СРО установленных требований), дает возможность закрепить в Правилах саморегулирования требования к наличию у членов СРО специалистов иных профессий (не входящих в национальные реестры), вводят обязанность для членов СРО уведомлять свою саморегулируемую организацию о заключенных договорах подряда, о совокупном размере обязательств и наличии исков о взыскании причиненного вреда.

Перейдя к теме налогообложения, Надежда Клакевич сообщила, что базовая ставка НДС сохранится на уровне 22% и в 2027 году. Федеральным законом от 04.07.2026 № 228-ФЗ порог освобождения от НДС для плательщиков по упрощенной системе налогообложения (УСН)«заморожен» на уровне 20 млн руб. до 2029 года, а лимиты доходов и стоимости основных средств для применения пониженных ставок НДС (5% и 7%) планируется индексировать на коэффициенты-дефляторы. Согласно проекту приказа Минэкономразвития РФ, верхнюю планку для применения ставки НДС 5% предполагается установить на уровне 272,5 млн руб. за 2026 год, и, с учетом дефлятора — на уровне 288,25 млн руб. за 2027 год, а максимальный доход для применения УСН увеличится с 490,5 млн руб. в 2026 до 518,85 млн руб. в 2027 году.

Важный аспект: исходя из логики обновленного налогового законодательства, НКО не должны учитывать при определении налоговой базы по НДС целевые поступления, поступившие им безвозмездно от организаций или физлиц на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности, поскольку такие поступления не связаны с оплатой реализованных товаров, работ, услуг. Конкретно для саморегулируемых организаций — не подлежат обложению НДС вступительные, регулярные членские и целевые взносы.

Средства, полученные в виде процентов от размещения средств компенсационных фондов, облагаются налогом на прибыль, как внереализационных доходы.

Касаясь специфики уплаты имущественных налогов организациями, Надежда Клакевич напомнила, что с 2027 года налоги на имущество (кроме налога на недвижимость, рассчитанного по среднегодовой стоимости) будут определять налоговики. И подавать уведомления о суммах этих налогов, начиная с платежей за I квартал 2027 года, не нужно: когда придет срок авансового и годового платежей, налоговые органы сами спишут с Единого налогового счета нужную сумму. А если организация решит, что платеж рассчитан неправильно, она сможет обратиться по этому поводу с пояснениями в налоговые органы, приложив аргументирующие документы (форма пояснений утверждена приказом ФНС России от 12.01.2026 № ЕД-1-21/2@).

Комментируя возможные, еще не вступившие в силу новшества, связанные с МРОТ, Надежда Клакевич рекомендовала внимательно следить за судьбой законопроекта, вносящего изменения в ст. 133 Трудового кодекса РФ. Если его примут, эта статья будет дополнена пунктом, согласно которому в состав МРОТ не будут включаться компенсационные и стимулирующие выплаты, в том числе «северные» коэффициенты и надбавки.

По информации Надежды Клакевич, с 2027 года полномочия по администрированию «взносов на травматизм» от Социального фонда перейдут Федеральной налоговой службе. Тарифы перенесут в новую статью 425-1 Налогового кодекса РФ. При этом сами ставки 32 базовых тарифов останутся на уровне 2026 года, изменений в этой части не предусмотрено.

С 2027 года резко увеличиваются некоторые виды штрафов, и вводятся новые штрафы. Так, будет установлен очень большой штраф за несообщение о создании обособленного подразделения организации — 121000 рублей (сейчас данное нарушение трактуется как «непредоставление одного документа», штраф за него — всего лишь 200 р.). Кроме того, в 2,5–3 раза повысят действующие штрафы за нарушения, связанные с уплатой налогов, сдачей отчетности и исполнением требований ИФНС.

В сфере бухучета Надежда Клакевич обратила внимание на обязательное применение новых федеральных стандартов бухучета: ФСБУ 9/2025 (доходы) и ФСБУ 10/2026 (расходы). Ключевое изменение по ФСБУ 9/2025: признание выручки в момент перехода контроля над товаром (работой, услугой) к покупателю — а не в момент перехода права собственности.

Упомянутые ФСБУ адресованы, преимущественно, коммерческим компаниям. Как отметила спикер, специального стандарта бухучета для некоммерческих организаций (к которым относятся и СРО) по-прежнему не предусмотрено; предполагается, что он будет подготовлен к 2028 году.

Далее спикер остановилась на новых формах отчетности, которую необходимо предоставлять в Минюст РФ, на специфике проверок Минюста и на санкциях, которые предусмотрены для тех организаций, которым не удалось успешно пройти проверку.

Дополняя это выступление, **Мария Бирюкова** отметила неоднозначность некоторых требований; в свете этого в ряде случаев СРО имеет смысл не принимать все предписания беспрекословно, а постараться отстоять свою правоту, аргументировав ее положениями действующей юридической базы. Этот подход окажется более успешным, если позиция всех СРО будет консолидированной — а обсуждать и прорабатывать такую единую позицию можно, в том числе, и в рамках специализированных семинаров.

Кроме описанных выше, на семинаре были рассмотрены вопросы применения современной прогрессивной шкалы НДФЛ, составления и передачи бухгалтерской отчетности СРО (в свете ФСБУ4/2023, в том числе новации в формах отчета о финансовых результатах), актуальные рекомендации Бухгалтерского методологического центра (БМЦ) для некоммерческих организаций на 2026, и многие другие.

Как и прежде, участники высоко оценили практическую полезность, глубину проработки повестки и организационный уровень проведения семинара. Практика проведения таких семинаров будет продолжена.

Записал А. Русинов

ПРИВЛЕКАЕТ, НО УЖЕ НЕ ТАК СТРАСТНО

Инвестиции в недвижимость склоняются к снижению

По данным компании CORE.XP, общий объём инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2026 г. составит 600 млрд руб. против 679 млрд руб. за аналогичный период прошлого года.

Вложения в коммерческую недвижимость сократятся на четверть, до 421,3 млрд руб. Основной объём инвестиций с начала 2026 г. придётся на офисный сегмент — более 195 млрд руб., или треть общего объёма инвестиций и почти половина вложений в коммерческую недвижимость. При этом вложения в розничные офисы продолжат бить исторические рекорды — в январе-сентябре 2026 г. порядка 1/3 (63 млрд руб.) офисных инвестиций придётся на покупку розничных офисов, что на 31% больше прошлого года. Продолжающийся рост обусловлен сохранением интереса инвесторов и конечных собственников к приобретению офисных блоков как альтернативному инструменту размещения капитала, а также выходом на рынок большего количества новых проектов. Средний размер вложений в данном сегменте вырастет за год в 1,5 раза — до 420 млн руб., а средняя площадь купленного лота — до 1380 кв. м.

Объём вложений в объекты целиком снизится на 26%, до 94,5 млрд руб., а в земельные участки под девелопмент и редевелопмент — на 46%, до 38,6 млрд руб. Второе место по объёму инвестиций займёт производственно-складской сегмент — по итогам января–сентября 2026 г. в него будет вложено порядка 109 млрд руб., что на 14% ниже показателя годом ранее.

Структура вложений в складскую недвижимость по итогам 9 месяцев 2026 г. распределится следующим образом: 67% придётся на склады формата BigBox, 14% — на Light Industrial, 16% — на производственные объекты и 3% — на дата-центры. На фоне общего сокращения инвестиций в складскую недвижимость формат Light Industrial демонстрирует относительную устойчивость: объём вложений сохранится практически на уровне прошлого года (15 млрд руб.), а его доля в структуре складских инвестиций вырастет на 3 п.п. Объём инвестиционных сделок в торговой недвижимости снизится на 23%, до 89 млрд руб. Это будет соответствовать среднему показателю за последние 6 лет. 83% сделок по приобретению торговой недвижимости будет заключено в Москве.

Объём инвестиций в гостиничную недвижимость составит 18 млрд руб., что на 60% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

Структура вложений в гостиницы по географии станет более разнообразной: 59% придётся на Санкт-Петербург, 11% — на Республику Крым, 13% — на Краснодарский край, 9% — на Москву, 7% — на Челябинск и 1% — на ХМАО. При этом 77% вложений придётся на уже существующие гостиницы, ещё 23% — на новые проекты и объекты под редевелопмент. Оставшийся объём вложений придётся на объекты с ещё не определённым коммерческим назначением.

На фоне снижения объёма инвестиций в коммерческую недвижимость интерес к приобретению земельных участков под строительство жилых проектов сохранится. Доля жилого сегмента в общем объёме инвестиций увеличится на 11 п.п., до 29%.

Основной объём традиционно будет сосредоточен в крупнейших городах: 77% инвестиций придётся на Москву, 13% — на Санкт-Петербург и 10% — на регионы.

«По оценке CORE.XP, по итогам 2026 г. общий объём инвестиций в недвижимость России составит 800–1000 млрд руб. — против 1,1 трлн руб. годом ранее. Но дело не только в дорогих деньгах и охлаждении инвестиционной активности в экономике в целом: рынок столкнулся с дефицитом качественных объектов. Активов, способных дать инвестору требуемую доходность, на рынке попросту не хватает, а крупные готовые объекты под собственные нужды сегодня — штучный товар», — отмечает Елена Денисова, коммерческий директор, исполняющая обязанности руководителя отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP.

Источник — CORE.XP

ДЕНЬГИ И СЧЕТ

НОРМАТИВЫ ОТОРВАНЫ ОТ РЕАЛЬНОСТИ

Ценообразование в проектировании нуждается в переменах

Юлия Павлова — член комитета НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе, директор по развитию ООО «Томский центр ценообразования в строительстве»



Правильно, справедливо рассчитанная цена проектирования объектов государственного и муниципального заказа — то, в чем, теоретически, должны быть заинтересованы не только проектировщики, но и заказчики. Однако реальная нормативная база и практикуемые подходы к контролю и регулированию цен контрактов громко говорят об обратном.

Назову несколько базовых проблем в этой сфере.

Большой разрыв между начальной максимальной ценой контракта (НМЦК) и его сметной стоимостью, рассчитанной по нормативам. Главгосэкспертиза требует, чтобы стоимость проектных работ была рассчитана по сметным нормативам. Однако заказчик при формировании НМЦК имеет право применить к нормативам понижающие коэффициенты, на свое усмотрение определив объем выполняемых работ — и он именно так и делает, тем более что он сам ограничен лимитами финансирования, выше которых средства расходовать не вправе, и именно на них он обязан вывести сметную стоимость объекта. На торгах цена тоже снижается очень существенно, порой до 40%.

В итоге стоимость, которую мы рассчитываем по нормативам, зачастую оказывается намного выше, чем НМЦК, которая разыгрывается на конкурсах. У заказчика в итоге снижается объем СМР; например, по нашим расчетам, на проектный этап работ надо выделить 5 млн рублей, а по расчетам заказчика получился 1 миллион. Мы в смету включаем 5 миллионов, и разница в 4 млн зависает в воздухе — потому что этих денег просто не существует. Эта проблема никак не решается, Минстрой неустанно повторяет в своих письмах, что нельзя учитывать в сметной документации стоимость разработки проектной документации по заключенному контракту, хотя работы уже выполнены, затраты произведены. Заказчику рассчитанные по нормативам суммы в сводном сметном расчете не нужны. Вопрос: зачем сметчиков заставляют делать этот расчет, и — главное — можно ли при таком подходе сохранить в госконтракте адекватную реальности стоимость проектно-изыскательских работ?

Воспроизводство заниженных цен через «объекты-аналоги». Беда в том, что описанная выше нестыковка автоматически провоцирует умножение случаев занижения стоимости труда проектировщиков. Схема следующая: контракт заключается по итогам торгов с существенным снижением НМЦК; далее инженеры-сметчики, используя понижающие коэффициенты, подгоняют стоимость проектно-изыскательских работ к нужному показателю — той реальной сумме, на которую у них заключен контракт на проектно-изыскательские работы, после чего объект попадает в базу объектов-аналогов для укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). А на основании этих «аналогов» формируется нормативная стоимость проектных работ для следующих государственных и муниципальных закупок, для планирования инвестиций — таким образом, порочный круг замыкается: заниженная стоимость работ воспроизводит сама себя.

Роль районных коэффициентов и индексации при оценке трудозатрат. В настоящее время Главгосэкспертиза требует исключать из смет повышающий оплату труда работников районный коэффициент (а он значителен; например, для Сибири — около 30%, для Сахалина ещё выше). Районный коэффициент учитывается в смете только в случае закупки у единственного поставщика — так диктует приказ Минстроя РФ от 1 октября 2021 г. № 707/пр «Об утверждении Методики определения стоимости работ по подготовке проектной документации».

Между тем, по ранее действовавшему приказу Минрегиона, от 29 декабря 2009 года № 620 «Об утверждении Методических указаний по применению базовых цен на проектные работы в строительстве», районный коэффициент применяли во всех случаях, основываясь просто на фактическом месте нахождения проектировщика, вне зависимости от способа закупки. Таким образом, приказ 707/пр в этой части также способствует занижению стоимости работ, и не отражает реальных затрат проектной организации.

Ситуацию усугубляют нестыковки при оценке затрат: при расчёте по индексам учитывается индекс потребительских цен (ИПЦ), а при расчёте по трудозатратам — фиксированная зарплата работников конкретной специализации и квалификации прошлого года, без индексации. К сожалению, проект изменений Методики № 707/пр, который должен был исправить данный дисбаланс, где-то «потерялся» и сегодня не рассматривается вовсе.

Сервис комплексной проверки сметных расчетов (КПСР) остаётся платным, даже для подрядчиков, работающих с государственным заказом. При этом у пользователей нет возможности оформить короткую подписку на этот облачный сервис, разработанный ФАУ «Главгосэкспертиза России»; подписка доступна только «оптом», на 6 или 12 месяцев сразу. При цене для пользователя 20 тыс. рублей в месяц выходит, что за пользование данным сервисом компания должна отдать минимум 120 тыс. рублей за полгода, даже если организации он реально понадобится только на месяц; это заметная финансовая нагрузка для региональных проектировщиков. Стоит добавить, что нормативы и требования меняются так часто, что и результаты проверки достоверности смет посредством КПСР не всегда оказываются правдивы и объективны; не случайно специалисты, имеющие опыт работы с этим сервисом, заранее знают, на какие замечания КПСР можно не обращать внимания.

Работу сметчиков обременяет утомительная официальная переписка по каждому мелкому вопросу и требование «аналогов». Сегодня органы экспертизы запрашивают отдельные письма заказчика на каждый частный вопрос — будь то непредвиденные затраты, доставка отдельных видов грузов, и т.п. Требование сохраняется, даже если показатель уже согласован в конъюнктурном анализе цен, и при каждой корректировке сметы согласование приходится повторять заново.

Отдельно упомяну требование закладывать в проектные решения инженерных систем (например, вентиляции) не точную марку изделия, оборудования, а некий обобщенный «аналог». Между тем, любой практикующий сметчик знает: расчёты в проекте в любом случае выполняются под одно конкретное изделие, и сделать три конъюнктурных анализа под три альтернативные марки физически невозможно. Недавним письмом от 14 июля 2026 № 42748-СЕ/09 Минстрой РФ уточнил: корректировка проектной документации не требуется только при полном совпадении характеристик аналога с проектными — но современные техздания требуют указывать параметры используемой продукции очень подробно (нужно заполнить до 20 строк), и такое совпадение практически недостижимо.

Сохраняется путаница в терминологии. Так, ЛС («локальная смета») или ЛСР («локальный сметный расчет») — в прежних методических документах была прописана разница, сейчас нет. Чёткого порядка нумерации сводного сметного расчёта на ПИР тоже нет. Форма сметы на проектно-изыскательские работы приводится в Методике № 707/пр (называется «Смета на проектные работы»), но в основном документе — Методике, утвержденной приказом Минстроя РФ от 4 августа 2020 г. № 421/пр (п. 25), её просто нет: присутствуют только локальные, объектные сметы и сводный сметный расчет. Нет четкого порядка применения индексов-дефляторов, которые необходимо применять в расчетах. И наконец — не существует законодательного определения производственных и непроизводственных зданий, при этом нормативы непредвиденных затрат для них различаются.

Данные, на которые опирается сметчик, меняются задним числом, без уведомления. Напомню: заказчики считают НМЦК по официальным показателям Росстата и Минэкономразвития. Однако эти ведомства меняют опубликованные данные без предупреждения, и не отвечают на запросы о причинах замены. А через несколько лет проверка Контрольно-счётной палаты сверяет актуальные на дату проверки показатели с теми, что были в расчётах — и расхождение фиксируется как замечание о необоснованности стоимости.

Разъяснения, которые нельзя применить. Минстрой в своих письмах порой признаёт некоторые ошибки в действующих нормативах затрат, но обосновать свою позицию, опираясь на эти письма, сметчики все равно не могут, поскольку письма не являются нормативно-правовыми актами.

Всего пять дней на исправление замечаний. Из пяти дней, которые отводятся на исправление замечаний, по словам коллег, около трёх уходит только на оформление документов — а ведь за оставшееся время нужно успеть провести новый конъюнктурный анализ, найти актуальные коммерческие предложения и заново увязать локальные, объектные и сводные сметы. При этом постановление Правительства № 145 не устанавливает срок направления замечаний вообще, а ответственность экспертов, по Градостроительному кодексу, распространяется только на технические нормы (п. 1 ч. 5 ст. 60 ГрК), в части проверки достоверности сметной стоимости ответственность экспертов не предусмотрена.

Свежее письмо Минстроя от 10.08.2026 № 49465-СЕ/09 подтверждает: по ч. 5 ст. 48 ГрК за качество проектной документации, включая применение сметных нормативов, отвечает именно лицо, подготовившее документацию, то есть проектировщик. А отрицательное заключение экспертизы автоматически уходит в НОПРИЗ и может стать основанием для исключения ГИПа из Национального реестра специалистов.

Подводя итог, назову первоочередные задачи, которые необходимо так или иначе решить для оздоровления ситуации в сметном нормировании и ценообразовании проектно-изыскательских работ. Во-первых, нужно ликвидировать разрыв между НМЦК на конкурсе и нормативной стоимостью на экспертизе; во-вторых — указать на необходимость применения районного коэффициента по месту нахождения проектной организации в Методике № 707/пр; в-третьих, обеспечить бесплатный доступ государственных заказчиков к КПСР; в-четвертых, обеспечить ежеквартальную индексацию при расчётах по трудозатратам; в-пятых, привести в соответствие Методики 707/пр и 421/пр в части наименования и нумерации сметных расчетов, включения смет на ПИР в состав сметной документации.

БОЛЬШЕ ДЕТЕЙ — МЕНЬШЕ ПРОЦЕНТ

Метаморфозы семейной ипотеки после 1 октября

С 1 октября Минфин РФ утвердил изменения программы семейной ипотеки. Главное и самое обсуждаемое из них — введение разных ставок в зависимости от числа детей и региона покупки жилья. Для семьи с одним ребёнком младше семи лет ставка при покупке квартиры вырастет с прежних 6% до 10% в большинстве регионов и до 12% в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Однако новая шкала — лишь часть изменений. О других условиях, которые стоит учесть перед сделкой, рассказал коммерческий директор ГК DARS Дмитрий Софронов.

Во-первых, в шкале впервые появятся ставки ниже прежних 6%. «Программа станет более выгодной для многодетных семей, на которые сейчас приходится около 5% всех сделок по льготной ипотеке. При наличии пяти и более детей ипотеку можно будет оформить под 2% в большинстве регионов и под 4% — в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. При этом хотя бы один ребёнок должен быть младше семи лет на дату заключения договора», — отмечает Дмитрий Софронов.

Среди остальных изменений наиболее существенное — ограничение срока государственного субсидирования кредита. По договорам, заключённым до 30 сентября включительно, банк получает возмещение на протяжении всего срока ипотеки. По договорам с 1 октября — не более 15 лет. Если семья возьмёт кредит на более долгий срок и за этот период не погасит его, ставка по оставшемуся долгу может повыситься. «Теперь семье нужно оценить, какой долг останется через 15 лет, и как тогда может измениться платёж», — поясняет Софронов.

Помимо этого, для семей с двумя и более детьми увеличится сумма кредита, на которую распространяется льготная ставка. В Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях она составит 15 млн рублей при двух детях и 18 млн при трёх и более вместо прежних 12 млн. В остальных регионах — 8 млн и 10 млн рублей соответственно вместо 6 млн. Для семьи с одним ребёнком льготный предел останется прежним: 12 млн рублей в четырёх столичных субъектах и 6 млн в остальных регионах.

«Прежний единый лимит не учитывал, что большой семье нужна квартира большей площади. Увеличение льготной суммы расширяет выбор для покупателей с несколькими детьми», — говорит эксперт. До 1 октября в малых городах и ряде регионов семья с двумя несовершеннолетними детьми могла оформить семейную ипотеку, даже если младшему уже исполнилось семь лет. Для новых договоров это основание исключено: теперь необходим ребёнок младше семи лет либо ребёнок-инвалид.

Новое требование вводится и после покупки жилья. Начиная с 271-го дня после регистрации права собственности заёмщик должен быть зарегистрирован в приобретённой квартире или построенном доме по месту жительства. Сохранять регистрацию нужно до даты, отстоящей на пять лет от выдачи кредита. При отсутствии регистрации ставка может повыситься.

«Я бы советовал семье сначала проверить право на программу и рассчитать платёж по всей сумме кредита — в том числе после окончания субсидирования. А до подписания договора понять, когда она сможет переехать и зарегистрироваться в новом жилье. Эти условия не видны в таблице ставок, но от них зависит стоимость ипотеки», — заключает Софронов.

По новым условиям, снизить ставку смогут и семьи, которым по общей шкале положены высокие 8%, 10% или даже 12%. Но для этого нужно оплатить не менее половины стоимости жилья. Если внести такую сумму при покупке, ставка сразу опустится до 6%. Другой вариант — оформить льготную ипотеку по ставке своей категории, а в течение первого года после заключения договора сократить остаток долга до 50% цены квартиры. После достижения этого порога ставка также должна снизиться до 6%. «Например, семья покупает новую квартиру до продажи прежней. Сначала она платит по первоначальной ставке, а после продажи направляет вырученные деньги на погашение ипотеки. Если за первый год остаток долга снизится до половины цены нового жилья, семья сможет перейти на 6%. Поэтому при покупке важно рассчитывать бюджет и на случай, если прежнюю квартиру не удастся продать быстро», — поясняет Софронов.

Ещё одна возможность изменить ставку появляется при рождении следующего ребёнка. После подтверждения его рождения банк пересчитает процент по новой ступени шкалы. В большинстве регионов он снизится с 10% до 8% при появлении второго ребёнка, до 6% — третьего, до 4% — четвёртого и до 2% — пятого. «Это два разных механизма. Оплата половины стоимости жилья позволяет семье с более высокой ставкой перейти сразу на 6%. При рождении ребёнка ставка снижается поэтапно: второй ребёнок уменьшит процент, но не обязательно сразу вернёт прежние условия. При этом для больших семей он со временем может стать даже ниже 6%», — заключает эксперт.

Источник — ГК DARS

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

ДОЛЖНО БЫТЬ ДЕШЕВО, ЭФФЕКТИВНО И ДОСТУПНО

О продвижении российского ПО

Как уже сообщала наша газета в прошлом номере, в рамках Архитектурно-строительного форума, организованного НОПРИЗ в Южно-Сахалинске, под председательством заместителя руководителя Аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков Александра Неклюдова прошла конференция на тему «Создание региональных центров цифровой поддержки и продвижения российского программного обеспечения».



Александр Неклюдов, подчеркнув высокую важность цифровизации строительной отрасли, кратко остановился на задачах Межрегиональной рабочей группы по координации деятельности Региональных центров цифровой поддержки и продвижения российского программного обеспечения, а также НОПРИЗ и всех СРО. В первую очередь, необходимо адекватно отобразить и проанализировать состояние цифровизации в регионах: мощности и возможности опорных образовательных учреждений; специфику деятельности членов СРО в ракурсе «цифровых» потребностей, конкретные направления деятельности в соответствии с составом проектной и иной технической документации.

Целью создаваемой сети региональных центров является обеспечение эффективного взаимодействия всех участников процессов цифровизации, включая разработчиков софта, производственников — членов СРО, учебные центры, опорные вузы, занимающиеся разработкой учебно-методических материалов и непосредственно подготовкой и переподготовкой кадров. Кроме того, сложная, но тоже очень важная задача — выделение номенклатуры параметров цифровизации. По мысли Александра Неклюдова, для каждого специалиста необходимо выделить параметры «третьего ранга» — это объектные параметры, относящиеся непосредственно к зданиям, сооружениям, их подсистемам и элементам. Так, для инженера-конструктора этими параметрами являются показатели надежности, показатели для расчетов по первой и второй группе предельных состояний, для архитектора — объемно-планировочные параметры, и т.п. Характеризуя задачи цифровизации по принципу «от частного к общему», Александр Неклюдов описал и оставшиеся два, более общих ранга параметров: второй ранг включает параметры организации антропогенной среды на уровне систем расселения, отдельных населенных пунктов и их инфраструктурного обеспечения, и наконец, первый, высший ранг — это макротерриториальные и экосистемные параметры, определяющие взаимодействие антропогенной среды с природными экосистемами.

Заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ обратил внимание на необходимость оказывать всяческое содействие массовому освоению российского ПО, в том числе внедрению систем искусственного интеллекта (хотя, как ни странно, российское правительство пока к этому не обязывает, вполне допуская работу на широко распространенных ИИ-продуктах китайской разработки).

Начальник отдела ведения Фонда пространственных данных и цифрового двойника градостроительной отрасли ГКУ «Региональный градостроительный центр» (Южно-Сахалинск) Татьяна Кухарь показала уровень цифровизации градостроительной деятельности, достигнутый в Сахалинской области.

По ее словам, сегодня в составе активных данных Фонда — цифровые ортофотопланы, цифровые модели местности, топографические планы, данные инженерных изысканий и космической съемки. Создан Региональный портал пространственных данных Сахалинской области, где в одной ГИС аккумулированы все пространственные данные и обеспечена удобная возможность для их поиска, просмотра и других видов использования. В рамках развития портала создан «личный кабинет» для проектировщика — с его помощью проводится согласование архитектурно-градостроительного облика объектов в 3D-формате. Все этапы, от загрузки в систему объемно-пространственной модели до формирования итогового документа о согласовании — проводятся с использованием публичного геопортала, что обеспечивает единую цифровую среду для всех участников процесса, без необходимости «физических» личных встреч и бумажного документооборота. Цифровой двойник градостроительной отрасли наполняется публичными сервисами для всех заинтересованных лиц; в частности, создан функционал по проверке земельных участков на наличие пересечений с зонами с особыми условиями использования территории и территориальными зонами, реализован калькулятор расчета парковочных мест для размещения объекта на выбранной территории, и т.п.

Координатор НОПРИЗ по Дальневосточному федеральному округу, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока» (Хабаровск) Лариса Гуляева поделилась своим видением решения вопросов внедрения отечественного ПО на Дальнем Востоке. Она отметила неоднородность «степени проникновения» российских программных продуктов в сферу проектно-изыскательских работ в разных городах и регионах округа. По ее убеждению, переход на отечественный софт следует оценивать не через призму увеличения числа продаваемых лицензий, а посредством изучения того, удалось ли в том или ином месте полностью замкнуть технологическую цепочку проектирования на российский продукт — так, чтобы и расчетные комплексы, и системы автоматического проектирования (САПР), и среды общих данных были наши, удалось ли добиться эффективного, бесшовного взаимодействия всех участников этой технологической цепи. Лариса Гуляева выразила уверенность, что региональные центры цифровой поддержки должны быть ориентированы на продвижение и обеспечение массовой доступности региональным проектным компаниям именно таких, комплексных решений.

Директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Северный проектировщик» (Якутск) Ньургуйаана Иванова в своем выступлении рассказала, как осуществлялся запуск подготовки кадров в области BIM-технологий на примере Инженерно-технического института Северо-Восточного федерального университета. По словам Ньургуйааны Ивановой, данная работа в институте стартовала в 2021 году. В 2023 году институт в рамках программы «Приоритет 2030» выполнил цифровой проект строительства крупного объекта на холодной территории (с вечномерзлыми грунтами); эта практика помогла создать в институте специальный Центр BIM-компетенций, была расширена линейка курсов повышения квалификации, у выпускников института появилась возможность получить квалификацию «Менеджер BIM». Ежегодно по программам BIM-компетенций в институте проходит обучение более 80 студентов. Разработано 15 программ повышения квалификаций и 2 программы профессиональной переподготовки в области технологий информационного моделирования. Подписано соглашение с одним из российских разработчиков ПО на создание специализированного учебного центра.

Вершиной этой работы стала разработка институтом собственного ПО для инженерного анализа оснований и фундаментов на вечномерзлых грунтах.

Координатор НОПРИЗ по Уральскому федеральному округу, председатель Коллегии Саморегулируемой организации «Ассоциация Проектировщиков «Уральское общество архитектурно-строительного проектирования» (Екатеринбург) Михаил Проскурнин обратил внимание на некоторые недостатки российского ПО, сделал краткий обзор опыта цифровизации в разных городах округа, рассказал, какой вклад в подготовку «цифровых» специалистов вносят профильные высшие учебные заведения Урала: Уральский федеральный университет, Уральский государственный архитектурно-художественный университет, Южно-Уральский государственный университет, Магнитогорский государственный технический университет, Уральский колледж строительства, архитектуры и предпринимательства По его мнению, в округе надо активно наращивать использование научного потенциала вузов. А возможности Центра оценки квалификации можно активнее задействовать при подготовке специалистов по информационному моделированию. Докладчик отметил, что центры цифровой поддержки НОПРИЗ на Урале уже начали свою работу, и пригласил профессиональное сообщество принять в ней активное участие. По словам Михаила Проскурнина, одной из самых важных специализаций цифровизации на Урале является проектирование объектов промышленности.

Помощник координатора НОПРИЗ и НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Бирюкова рассказала об активной работе по цифровизации, проводимой в Сибирском федеральном округе. Работа ведется во взаимодействии с Новосибирским государственным архитектурно-строительным университетом, на площадке которого был, в частности, создан Центр помощи строительным организациям для передачи исполнительной документации в электронном виде. Этот центр работает более двух лет, и на практике доказал свою эффективность. В сотрудничестве с региональным Минстроем строительные контракты анализируются на предмет наличия требований по передаче исполнительной документации именно в электронном виде, и по результатам анализа организациям оказывается поддержка для правильного выполнения этих требований. Как результат — договоры реализуются без нарушений, что важно и для Минстроя, и для заказчиков, и для подрядчиков, для саморегулируемых организаций и для всех жителей Новосибирской области.

По словам Марии Бирюковой, также на базе НГАСУ (Сибстрин) планируется организовать Региональный центр цифровой поддержки и продвижения российского программного обеспечения.

Подробнее об опыте и планах работы университета по переходу на российское ПО сообщил **проректор по научной работе и цифровизации НГАСУ (Сибстрин) Олег Михальченко**. По его словам, подготовка студентов по «цифровым» направлениям в Сибстрине ведется с первого курса — чтобы выпускники были готовы к реальным вызовам. Переход на отечественный софт подразумевает глубокую трансформацию всей образовательной среды, отметил Олег Михальченко. В этой работе университету пришлось столкнуться с рядом проблем, в числе которых — определенный консерватизм профессорско-преподавательского состава, непонимание некоторых важных аспектов цифровизации в целом и технологий информационного моделирования в частности, предвзятое отношение к российским разработкам, и т.д. Но проблемы последовательно решаются, ведется учебно-просветительская работа с участием ведущих российских вендоров. Олег Михальченко выразил уверенность, что все цели цифровизации будут успешно достигнуты.

Подготовил А. Русинов

НОВОСТИ

УСПЕЛИ ВСЁ И ДАЖЕ БОЛЬШЕ

В Новосибирске отремонтировали 38 километров дорог

За строительный сезон в 2026 году в Новосибирске отремонтировано 34 участка дорог общей протяжённостью около 38 километров. Итоги программы ремонта улично-дорожной сети подвели 20 октября на оперативном совещании с мэром Максимом Кудрявцевым.

«Успели сделать запланированные объекты и даже часть тех, что в программу не входили. Ремонтировали также тротуары, мосты и дороги частного сектора», — подчеркнул мэр Максим Кудрявцев. В 2026 году на ремонт дорог было выделено более 1,9 млрд рублей. Обновлено 34 участка общей протяженностью около 38 км: 7 объектов (4 км) — за счет средств городского бюджета, 27 объектов (33,69 км) — за счет областного бюджета. Реализация программ велась профильным департаментом, кроме того, дороги ремонтировались силами районных администраций.

В числе значимых объектов отмечены участки на улицах Выборной (от ТЭЦ-5 до ул. Взлётной), Тимакова (от ул. Зеленой Горки до автодороги Кольцово-Академгородок), Кирова (от Октябрьской магистрали до ул. Бориса Богаткова) и Бердском шоссе (от пр. Строителей до границы города).

Как доложил начальник департамента дорожно-благоустроительного комплекса мэрии Александр Стефанов, дополнительно заключены три контракта на ремонт дорог в счёт лимитов 2027 года — всего 20 объектов. Из них 11 уже выполнены, остальные планируется завершить до конца текущего года. Часть может быть перенесена на следующий год. За сезон отремонтировано и восстановлено 92 участка тротуаров на общую сумму 237 млн рублей. Все работы завершены. Часть объектов сделаны по наказам избирателей депутатам, часть — в рамках муниципальных программ. Также в 2026 году выполнялись работы по обустройству искусственных неровностей (на эти цели направлено 44,59 млн рублей) и примыканий смотровых и дождеприёмных колодцев (15 млн рублей). Дополнительно 150 млн рублей выделено из бюджета города для устранения дефектов на улично-дорожной сети, о которых сообщили граждане на платформе обратной связи.

Наиболее масштабными объектами дорожного ремонта в 2026 году стали мостовые сооружения — Димитровский мост и переход через реку Тулу в створе ул. Петухова.

На Димитровском мосту все шесть полос были открыты 28 сентября. Сейчас на объекте продолжается антикоррозийная обработка железобетонных, металлических конструкций и другие работы. Их намерены завершить к началу ноября. Движение на мосту через Тулу запустили 7 октября, после чего приступили к демонтажу временной переправы, укреплению русла реки и конусов насыпи. Работы планируют завершить до 10 ноября. Идёт восстановление подпорной стенки на ул. Ипподромской, завершение работ намечено на вторую половину ноября.

«Наша задача — не только ремонтировать и строить дороги, но и обеспечивать их сохранность. В связи с этим мы должны обеспечивать весогабаритный контроль, не допускать движения перегруженных машин», — отметил Максим Кудрявцев.

По словам Александра Стефанова, в Новосибирске фиксируются массовые нарушения в части превышения допустимой массы транспортных средств. «Чтобы предотвратить такие нарушения, мы обустроили в соответствии с новыми требованиями площадки для взвешивания транспортных средств, заключено четырёхстороннее соглашение с Ространснадзором, с областным центром организации дорожного движения и Госавтоинспекцией», — сообщил Александр Стефанов.

По материалам мэрии Новосибирска

ПРАВО

ЗА СЕБЯ И ЗА ТЕХ ПАРНЕЙ

Как защитить интересы добросовестных подрядчиков

Возрастающие риски добросовестных членов саморегулируемых организаций при исполнении конкурентных договоров подряда и механизмы их минимизации стали предметом обсуждения на специальном круглом столе, состоявшемся в рамках XVII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс» в Санкт-Петербурге 25 сентября.



Встречу провел **председатель Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко.** Согласно озвученной на круглом столе информации, в последние полгода отмечается существенное (почти на 30 процентов) возрастание объемов судебных требований к строительным саморегулируемым организациям по искам, инициированным заказчиками в связи с невыполнением договорных обязательств компаниями — членами СРО. С учетом сохраняющейся законодательной неурегулированности порядка предъявления такого рода требований, можно прогнозировать дальнейшее увеличение числа судебных решений, обязывающих СРО производить выплаты из компенсационных фондов СРО.

Максим Федорченко напомнил, что после того, как СРО, исполняя судебное решение, производит выплату из компенсационного фонда, в течение трех месяцев члены СРО, по закону, обязаны восполнить компенсационный фонд. «При том вале исков, который мы сейчас реально наблюдаем, есть риск через эффект домино получить массовые негативные последствия как для заказчиков по контрактам в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ, так и для всей строительной отрасли в целом», — подчеркнул Максим Федорченко.

Разрушительный «эффект домино» проявляется в том, что в результате крупных выплат из компфондов СРО (по обязательствам отдельных недобросовестных подрядчиков) автоматически появляются обязательства по восполняющим выплатам у всех добросовестных членов СРО.

А если компания по объективным причинам не сможет в установленный срок провести эту выплату — ее, по закону, нужно исключить из в СРО, и таким образом, в одночасье честный и старательный подрядчик незаслуженно переходит в разряд «недобросовестных», теряя право продолжать выполнять обязательства уже по своим договорам (а значит, заказчики будут расторгать с ним контракты, предъявляя всё новые требования к СРО). Так замыкается этот порочный круг; печальным результатом грозит стать нарастание волны банкротств вполне добросовестных компаний и массовое неисполнение подрядных договоров.

Ситуация усугубляется неравномерностью распределения рисков среди членов каждой отдельной региональной СРО. Так, в некоторых саморегулируемых организациях до 50—60 процентов членских фирм могут вообще не иметь действующих контрактов на момент предъявления иска, зато в работе всего у 1—2 компаний может находиться до 10 и более контрактов, и если у таких компаний возникнут проблемы с исполнением обязательств по данным контрактам, они потянут за собой на дно и всех остальных членов СРО.

Не всегда взыскания по неисполненным подрядчиками контрактам обращаются на СРО: в каких-то ситуациях СРО выступает в суде как «третье лицо», а иногда подрядчики справляются сами, и заказчикам не приходится активировать механизм субсидиарной ответственности, обязывая СРО по суду произвести выплаты из компфонда обеспечения договорных обязательств.

Однако во многих случаях нетрудно спрогнозировать «переход на СРО» даже тех выплат, которые заказчик через суд пытается взыскать непосредственно с подрядной компании: этот переход обязательно случится, если на момент предъявления исковых требований подрядная компания окажется неплатежеспособной.

Чтобы сбалансировать ситуацию, нужны дополнительные инструменты; одним из ключевых инструментов станет страхование — посредством включения в работу внешних страховых компаний и Общества взаимного страхования (которое еще предстоит создать).

Как выяснили участники мероприятия, в Обществе взаимного страхования могут состоять либо строительные компании (когда страхуется ответственность строительных компаний), либо саморегулируемые организации (в этом случае предметом страхования становится субсидиарная ответственность СРО). Как юридическое лицо, Общество взаимного страхования, скорее всего, будет верным союзником и отдельных подрядных компаний, и саморегулируемых организаций при отстаивании их интересов в судах. Разумеется, деятельность Общества должна основываться на четких стандартах и регламентах — которые могут войти в обязательные правила саморегулирования, разрабатываемые Национальным объединением и утверждаемые Минстроем РФ.

Максим Федорченко считает, что сегодня для решения описанных выше проблем невозможно найти других механизмов — у страхования здесь нет никакой достойной альтернативы. «По сути, нам нужно внедрять механизм страхования ответственности подрядчика по восполнению компенсационного фонда, при этом страховые тарифы должны быть приемлемы и посильны для подрядных компаний», — уточнил председатель Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ.

Максим Федорченко выразил убежденность, что к созданию Общества взаимного страхования нужно приступать как можно скорее.

Разумеется, проработка и внедрение этого страхового механизма (со всеми необходимыми подсистемами, включая андеррайтинг и пр.) должны основываться на более детальной и глубокой оценке нынешних и прогнозируемых объемов и структур выплат по неисполненным обязательствам подрядчиков во всех регионах, по всем СРО.

Заместитель исполнительного директора Ассоциации СРО «Большая Волга» Ольга Козицына в своем выступлении кратко проанализировала некоторые правовые особенности исполнения договоров строительного подряда, заключенных с организациями, входящими в группу компаний «Транснефть», и связанные с этим риски.

Среди прочего, она отметила спорность формы проведения закупок у «Транснефти» — не во всех случаях ее можно считать действительно конкурентной по 223-ФЗ, а также указала на определенную дискриминацию подрядчиков, закладываемую в условия контрактов ГК «Транснефть»: согласно этим контрактам, львиная доля обязательств и ответственности (в том числе за ежедневное предоставление разнообразных форм отчетности) приходится на долю подрядчика, а обязанности заказчика сведены к минимуму.

Максим Федорченко озвучил общие предложения по изменениям действующего механизма наложения взысканий за неисполненные обязательства членов СРО по договорам подряда. Изменения необходимы, поскольку, как уже говорилось выше, в сегодняшней форме обязанность для всех добросовестных членов СРО восполнять компфонд легко способна превратить единичные нарушения в нарастающий каскад неисполнений, следствием чего станет разорение добросовестных подрядчиков и замораживание многочисленных строек.

Первое — необходимо ограничить совокупный размер выплат по обязательствам одного подрядчика, поставив предел выплат в зависимость от уровня ответственности подрядчика. Сегодня, напомним, действует только общее ограничение: за один иск со СРО можно взыскать не более четверти компенсационного фонда, но, если контракты крупные, а исков много, соответственно, неопределенно много становится и этих «четвертей», которые добросовестным членам СРО придется вновь и вновь восполнять.

Второе — следует сформировать специальный порядок выплат. Нужно исключить модель, при которой СРО в судах отвечает фактически как поручитель по банковскому кредиту, и установить ясный и однозначный порядок частичного возмещения всем пострадавшим заказчикам.

И третье — нужно законодательно закрепить основания для отказа в выплате из компфонда. Такими основаниями являются нарушения конкурентных процедур при закупке, нарушения заказчика в ходе исполнения контракта (включая выплату непредусмотренного аванса), наличие возбужденных уголовных дел по фактам хищений при исполнении контракта.

Надо учитывать, что предлагаемые изменения не решают проблему «контрактов с повышенным риском» — в частности, контрактов с заказчиками, устанавливающих заведомо неравновесные условия договора в свою пользу. В связи с этим необходимо выработать единые рекомендации для всех СРО по дополнительным требованиям к подрядчикам, заключающим подобные контракты: к рейтингу, кадровому составу, финансовой устойчивости, дополнительному страхованию и т.п. Эти требования могут быть установлены внутренними документами СРО.

Такой подход позволит либо оставить в закупках у «рисковых» заказчиков только подрядчиков, способных гарантировать исполнение всех этих трудных условий без привлечения СРО к ответственности, либо, если рынок не примет установленный объем риска, — заставит заказчиков скорректировать условия контрактов в более лояльную для исполнителей сторону.

И еще одно предложение — сформировать перечень недобросовестных учредителей и руководителей организаций, нарушения которых привели к выплатам и исключению подрядчика из СРО (по аналогии с подходами налоговых органов), чтобы исключить возможность создания ими новых организаций и повторного вступления в другие СРО.

Реализация перечисленных предложений даст комплексный эффект: риски СРО станут понятными и более ограниченными, страховщик получит основу для качественного андеррайтинга, тарифы Общества взаимного страхования будут посильными для членов СРО, а заказчики сохранят возможность получить частичное возмещение.

В ходе дальнейшего обсуждения участники поделились опытом работы СРО в условиях роста взысканий со стороны заказчиков; в целом, озвученные предложения были поддержаны конференцией.

Записал А. Русинов

НОВОСТИ

ВОДНЫЙ КАРКАС

Горводоканал рассказал, что сделано

За восемь месяцев 2026 года новосибирское МУП «Горводоканал» направило на развитие сетей 830 млн рублей. До конца года эта сумма увеличится до 1,2 млрд рублей.

С начала текущего года построено и реконструировано в общей сложности более 11 км сетей водоснабжения и водоотведения. Среди объектов, введённых в этом году, водовод диаметром 800 мм с камерами переключения на ул. Одоевского от ул. Центральной до ул. Десантной. Водовод обеспечит водоснабжением перспективную жилую застройку на ул. Одоевского, потребителей в микрорайоне Радиостанция-2, на Старом шоссе, в р.п. Кольцово, с. Барышево, п. Двуречье, а также территорию реализации проекта «Академгородок 2.0». Построен водопровод в Краснообске диаметром 600 мм и протяжённостью 2,3 км. Для подключения территории инновационной и научно-образовательной деятельности «СмартСити — Новосибирск» планируется строительство сетей водоснабжения протяжённостью 2,5 км.

В рамках производственной программы построено и реконструировано 3,9 км сетей водоснабжения диаметром от 100 до 560 мм на улицах Бурденко, Писемского, Советской, Троллейной и других.

Продолжается реализация ежегодной программы по строительству и реконструкции сетей водоснабжения для жителей частного сектора. В 2026 году работы выполнены в полном объеме, построено более 1,5 км сетей водопровода на улицах Черкасской, 2-й Шоссейной, Ставропольской, Верещагина, Зейской. Стоимость строительства — 56 млн рублей. Разработаны проекты по строительству и реконструкции 12 объектов для водоснабжения частного сектора. Общая стоимость — 160 млн рублей, работы будут выполняться в 2027—2028 годах.

Реализуются проекты в сфере водоотведения. Один из самых крупных объектов — коллектор в северном направлении. Запроектировано 10 этапов строительства общей протяжённостью 13,5 км. На данный момент построено 6,9 км.

Также строится коллектор в районе Ключ-Камышенского плато протяжённостью более 1 км. Завершено проектирование дублирующего коллектора вдоль Бердского шоссе протяжённостью 3 км для подключения территории инновационной и научно-образовательной деятельности «СмартСити — Новосибирск». Заключён контракт на строительство первого этапа.

Ведётся строительство дублирующего канализационного коллектора на ул. Первомайской — для подключения объектов на ул. Заречной, которые возводятся по договору о комплексном развитии территории. Продолжается реконструкция второй очереди Загородного коллектора — магистрального канализационного коллектора, который транспортирует стоки со всего города на очистные сооружения. В 2026 году обновлен 681 м.

Выполнена реконструкция аварийного участка коллектора в Горском микрорайоне: методом «труба в трубу» санировано 262 м. Таким же способом реконструировано пять аварийных участков коллектора на ул. Большой общей протяжённостью 51 м.

Ведется разработка проектно-сметной документации по комплексной реконструкции очистных сооружений. В связи с изменением природоохранного законодательства возникла необходимость повысить качество очистки сточных вод. Документы планируют подготовить в мае 2027 года.

По материалам мэрии Новосибирска

СТРОЙИНДУСТРИЯ

ИМПОРТ ЗАМЕСТИТ НАС ЛЕГКО

О чем говорят итоги XXVIII Международного форума «Цемент. Бетон. Сухие смеси»

2 октября на ВДНХ ЭКСПО в Москве завершился XXVIII Международный форум «Цемент. Бетон. Сухие смеси». Организаторами события выступили Российский союз строителей и Международное аналитическое обозрение «ALITinform: Цемент. Бетон. Сухие смеси».

В пленарном заседании приняли участие председатель Комитета Российского союза строителей по цементу, бетону, сухим смесям Эдуард Большаков, исполнительный директор ООО «СМ Про» Евгений Высоцкий, председатель Комитета по защитным мерам в цементной промышленности НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Наталья Стржалковская, руководители компаний и отраслевых объединений.

Исполнительный директор НО «Союзцемент» Дарья Мартынкина выступила с докладом «Цементная отрасль Российской Федерации в 2026 году». Она отметила, что цементная промышленность работает в условиях снижения строительной активности, но речь идет не о дефиците мощностей или технологических возможностей: «Напротив, на протяжении последних 11 лет средняя загрузка цементной отрасли не превышала 61,9%, в 2025 году она составила 55,9%, а в 2026 году может снизиться до 50,3%. Фактически половина имеющегося производственного потенциала останется незадействованным. Снижение загрузки усиливает давление на экономику предприятий, поскольку существенная часть производственных, ремонтных и инфраструктурных затрат носит постоянный характер и не сокращается пропорционально объемам выпуска. Главный вопрос — как сохранить этот потенциал в период снижения спроса и одновременно создать условия для его полноценного использования при восстановлении строительного рынка».

После глубокого спада в начале 2026 года летние месяцы показали улучшение: в августе потребление было лишь на 0,4% ниже уровня августа прошлого года, однако по итогам восьми месяцев снижение сохраняется на уровне около 8%. «В начале года аналитическая компания ООО «СМ Про» провела исследовательскую работу и представила несколько сценариев развития рынка цемента. Базовый сценарий предполагал снижение потребления в 2026 году на 11%. Пока рынок идет по более оптимистичной траектории, но говорить об устойчивом восстановлении спроса на рынке цемента преждевременно», — констатировала Дарья Мартынкина.



С ней согласился исполнительный директор ООО «СМ Про» Евгений Высоцкий: «Рынок поддерживают государственное и инфраструктурное строительство, а также постепенная адаптация к новым финансовым условиям. Свою роль сыграли цены на нефть, превысившие прогнозные показатели, — они поддержали финансирование государственных расходов. В то же время высокая стоимость заемных средств и слабый запуск новых строительных проектов продолжают ограничивать потребление. Мы предполагаем, что в нынешних экономических условиях спрос на цемент сильнее концентрируется в летний сезон. Тогда сравнительно хорошие показатели лета могут смениться заметным снижением объемов осенью и зимой. Если эта гипотеза подтвердится, по итогам 2026 года ожидаем сокращения потребления цемента на 7–10% к уровню прошлого года».

В рамках форума Международным аналитическим обозрением «ALITinform: Цемент. Бетон. Сухие смеси» также был организован конкурс-семинар молодых ученых. Руководит комиссией конкурса заведующая кафедрой НИУ МГСУ, д.т. н., профессор Светлана Самченко. В ее состав вошли ведущие ученые и специалисты отрасли, в том числе член Комитета по цементному машиностроению НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Сергей Шепталин. Конкурс дает молодым исследователям возможность представить свои разработки профессиональному сообществу.

Дарья Мартынкина также приняла участие в панельной дискуссии «Строительной газеты» «Стратегия устойчивости: как преодолеть вызовы рынка и найти точки роста». В своем выступлении на панельной дискуссии она сосредоточилась на защите внутреннего рынка. За 2025 год импорт цемента вырос с 3,7 млн тонн до 3,8 млн тонн, а его доля в общем объеме потребления увеличилась с 5,4% до 6,2%. За восемь месяцев этого года объем импорта цемента составил более 2 млн тонн, что на 20% ниже показателей прошлого года. Такое сокращение связано с общим спадом потребления и внешнеполитической ситуацией (трудности с организацией поставок испытывает один из основных импортеров — Иран). Но это временная ситуация: по данным Президентской академии, импорт из третьих стран «продолжает представлять масштабную угрозу российскому рынку».

Доля импортного цемента на рынке России при изменении конъюнктуры может увеличиться существенно в любой момент. Это подтверждается растущим количеством сертификатов соответствия на продукцию, которые все активнее получают производители из Ирана, Китая, Вьетнама, Турции и Египта. Важный фактор — сокращение потребления цемента в Китае. Данные Национального бюро статистики показывают, что ***производство цемента в Китае в 2025 году достигло 1,69 млрд тонн,*** *при этом совокупный внутренний спрос упал ниже порога 1,7 млрд тонн, что привело к возникновению избыточных мощностей.*

(По данным НО «Союзцемент», за 2025 год в России было выпущено суммарно 58,6 млн тонн цемента — то есть, весь наш выпущенный цемент фактически укладывается в размер статистической погрешности при измерении объема китайского производства. — Ред.)

Кроме того, в Китае реализуется программа по постепенному сокращению производственных мощностей (Supply-Side Structural Reform), которая предполагает вывод цементной промышленности за пределы страны. Как следствие, происходит рост производства в странах, находящихся в непосредственной близости от Китая (прежде всего, Казахстане, Узбекистане, Киргизии). Это, в свою очередь, может привести к вытеснению цемента, произведенного в таких странах, на российский рынок.

«Требуется мониторинг объемов импорта и анализ экспортных цен на цемент со стороны регулирующих органов, — подчеркивает Дарья Мартынкина. — Поэтому НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» предлагает ввести автоматическое лицензирование импорта, которое позволит осуществить сбор достоверных статистических данных о показателях в целях повышения оперативности реагирования на факты недобросовестной конкуренции на рынке ЕАЭС, а также увеличить эффективность технического регулирования в отношении конкретных видов цементов. Данная мера не вводит дополнительных количественных ограничений, она активно применяется многими странами мира, в том числе в рамках ЕАЭС. То есть предлагаемый механизм — прежде всего инструмент прозрачности и раннего предупреждения негативных последствий».

На полях конференции обсуждались меры поддержки спроса в строительной отрасли. Базовым фактором должно стать снижение ключевой ставки ЦБ РФ. Кроме того, обсуждалось сохранение льготных ипотечных программ, снижение стоимости проектного финансирования для застройщиков, поэтапное раскрытие счетов эскроу по мере строительства объекта и др. Интерес вызвало предложение НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» о создании масштабной программы строительства жилья для долгосрочной аренды и социальной недвижимости с использованием финансирования от пенсионных фондов, Соцфонда России.

По материалам НО «СОЮЗЦЕМЕНТ»

ЧЕСТНАЯ КАРЬЕРА: СЛЕДУЙТЕ ЗА ФАКЕЛОМ

Цемзавод Искитима провёл деловой завтрак для студентов

В АО «Искитимцемент» состоялся деловой завтрак для студентов Искитимского филиала Новосибирского строительно-монтажного колледжа. Управляющий директор завода Владимир Скакун ответил на вопросы гостей, рассказал о текущей деятельности предприятия и планах на будущее.

Участников встречи интересовали разные темы — от стратегии развития производства и принципов кадровой политики до личного опыта руководителя и бытовых условий в цехах. Беседуя со студентами, Владимир Скакун подчеркнул, что сегодня на заводе реализуются масштабные проекты модернизации. Активнее всего совершенствуются направления обжига клинкера и помола цемента, где внедряются элементы автоматизированного управления.



Владимир Скакун продемонстрировал студентам технологический портал завода, позволяющий в режиме реального времени контролировать ход процессов на каждом этапе изготовления цемента. На большом экране будущие специалисты увидели схему производства — от сырьевого цеха до печного отделения и цементных мельниц. Ребята посмотрели, как шлам подается во вращающиеся печи, а готовый продукт поступает в цементные силосы, понаблюдали за работой газовых форсунок и движением факела внутри печи, оценили состояние корпуса оборудования. Современная система мониторинга полностью заменила прежние методы контроля: если раньше машинисты определяли перегрев корпуса «на глаз и на ощупь», то сегодня на каждой печи установлены видеокамеры, а состояние огнеупорной футеровки непрерывно считывают дистанционные пирометры. Студенты отметили: такой уровень цифровизации полностью меняет представление о цементной промышленности.

Одним из центральных на встрече стал вопрос трудоустройства. Владимир Скакун объяснил, что в ближайшие два-три года предприятие планирует обеспечивать потребность в кадрах за счет целевого набора выпускников колледжа и развития системы наставничества. В настоящее время на производстве особенно востребованы электромонтеры, слесари-ремонтники, технологи, лаборанты химического анализа, машинисты вращающихся печей.

Студентам колледжа доступно целевое обучение, в этом случае цементный завод гарантирует им трудоустройство, при желании молодые люди могут поступить в вуз. Так, в 2025 году «Искитимцемент» заключил пять договоров о целевом обучении со студентами колледжа, которые получают специальность «Монтаж, наладка и эксплуатация электрооборудования промышленных и гражданских зданий». При условии успешной сдачи сессий ребятам выплачивают ежемесячную стипендию от предприятия. Завершив обучение, они начнут работу в «Энергоцехе» завода — станут электромонтерами по ремонту и обслуживанию оборудования (с присвоением 3-го разряда). В дальнейшем предусмотрена возможность повышения квалификации и разряда в зависимости от производственных показателей и результатов внутренней аттестации.

«Искитимский филиал новосибирского строительно-монтажного колледжа — один из главных «поставщиков» молодых специалистов на предприятие, — прокомментировал Владимир Скакун. — Радует интерес со стороны ребят, их неравнодушие. В ходе встречи мы говорили не только о стартовой зарплате и перспективах карьерного роста, но и о том, как не растеряться в первый рабочий день, что ждет новичков в цехах, к кому обращаться, если что-то не получается. Очень важно дать будущим коллегам честные ответы на вопросы, чтобы с самого начала они понимали: завод не набирает людей на один день, а последовательно готовит достойную смену цементникам старшего поколения».

Отвечая на вопросы студентов, Владимир Скакун указал на личные качества, позволяющие добиться профессиональных успехов. По его словам, в любом деле важны инициатива и готовность брать на себя ответственность: специалиста быстро замечают и повышают, если он не уклоняется от сложных задач, демонстрирует компетентность в принятии решений, ориентирован на результат. Сам Владимир Петрович трудится в цементной промышленности более 40 лет. За это время он прошел путь от рядового специалиста до управляющего директора.

Как отметила заведующая сектором по учебно-производственной практике Искитимского филиала Новосибирского строительно-монтажного колледжа Екатерина Бойко, личный пример руководителя — лучшая профориентация. «Когда студенты видят, что управляющий директор помнит свои первые ночные смены и не стесняется говорить о прошлых ошибках, у них уходит страх перед реальным производством. Они понимают, что здесь можно построить честную карьеру», — резюмировала она.

Пресс-служба АО «Искитимцемент»

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».
Газета издается при финансовом участии ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 28.10.2026.
Сдано в печать 28.10.2026
Время подписания в печать по графику — 17-30.
Время подписания в печать фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.
Телефон: +7-999-463-47-88
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

Директор
Е.К. Брацун
Главный редактор
А.Е. Русинов
Шеф-редактор
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.
За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели.
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.
Цена свободная.
При перепечатке ссылка обязательна.

Дата выхода из печати 30.10.2026.

ВЕЛИКИЕ ИНЖЕНЕРЫ

АЛТАЙСКИЙ САМОРОДОК



Выдающийся инженер и государственный деятель Петр Козьмич Фролов родился 16 (27) января 1775 года на Алтае, в Змеиногорске. Первую специальность он унаследовал от отца Козьмы Дмитриевича (о нем см. «СВ», 2025, № 5, с. 8) — гениального инженера в области горного дела и гидротехнического строительства, создателя первого в мире завода-автомата по доставке руды из шахты, ее размельчению, толчению, обогащению, сортировке и перевозке к складским помещениям, работавшего от грандиозной подземной гидросистемы.

С детства Петр увлечённо работал с отцом и в меру возраста старался во всём ему помогать. Так что «среднее» техническое образование он получил дома, а за высшим поехал в Петербург, в Горное училище — первое высшее техническое учебное заведение в России. По его окончании в 1793 г. вернулся на Алтай и прошёл целый круг горных должностей — шахтмейстера (13-й класс в табели о рангах), форстмейстера, маркшейдера (9-й класс), руководителя производства на Сузунском медеплавильном заводе и т.д. Он руководил постройкой судов собственной конструкции и организовал на них сплав руды по Алею и Оби в Барнаул. В Барнауле же провёл огромную работу по приведению в порядок казённой библиотеки. Тогда же составил и карту Иртыша с притоками.

Его обширные знания и организаторские способности заметили в Петербурге, и в 1811 г. перевели в столицу, назначив начальником чертёжной (по-современному, проектно-изыскательского института) Департамента горных и соляных дел. Работа эта вышла за пределы инженерии и приобрела государственные масштабы. Кроме решения чисто технических задач, с командировками в разные районы России, ему пришлось даже расследовать причины ропота крестьян на частных заводах Южного Урала.

В 1817 г. Петра Козьмича назначили на генеральскую должность начальника округа Колывано-Воскресенских заводов, а в 1822-м — одновременно Томским гражданским губернатором. Огромен перечень того, что он сделал на этих постах. Здесь и освоение доменного и железоделательного производства на Гурьевском заводе, и рост выплавки серебра, и первое в Сибири бумажное производство, первая типография, первый краеведческий музей, первые метеостанции и магнитная станция. Для краеведческого музея по его распоряжению были изготовлены действующие модели машин и механизмов, в том числе модель первой в мире паровой машины И.И. Ползунова.

А еще в Барнауле были построены училище, горный госпиталь, богадельни с церковью и обелиск в честь 100-летия горного дела на Алтае. Много он сделал для облегчения положения мастеровых и приписных крестьян — в частности, добился Высочайшего указа, по которому, в частности, мастеровые стали получать бесплатный провиант. В 1830 году, в чине обер-берггауптмана (4 класс) он ушёл в отставку, уехал в Петербург, а через год Императором Николаем I был вновь призван на службу, получил чин тайного советника (3 класс, аналог генерал-полковника), назначен сенатором и с головой погрузился в кучу самых разных и самых ответственных дел, связанных с управлением государственным имуществом, которым отдавал всего себя до самого дня скоропостижной смерти 10 декабря 1839 года.

Собиратель и знаток старинных русских книг и произведений искусства, он свою богатую коллекцию, включавшую более 200 рукописных и 214 старопечатных книг, 4 старинных географических атласа, 7 планов и карт России, рукописные книги на иностранных (в т.ч. восточных) языках, 135 археологических и этнографических предметов, завещал по частям Барнаульскому краеведческому музею, казённой (горной) библиотеке, Димитровской церкви и Императорской публичной библиотеке.

А теперь о главном — о том, что принесло ему инженерную славу. П. К. Фролов был создателем одной из **первых в мире железных дорог** (тогда ещё на конной тяге). Дорога длиной около 2 км связала Змеиногорский рудник с Карбалихинским сереброплавильным заводом и повысила производительность труда в 25 раз. Чугунные рельсы были отлиты в Томске и Змеиногорске. Вместе с дорогой по проекту и под руководством Фролова был построен и мост высотой 11 м, а для перехода состава с одной линии на другую — первый в мире поворотный круг. Произошло это в 1809 г, а прослужила дорога безотказно более 25 лет. Похоронен Пётр Козьмич на Тихвинском кладбище Александро-Невской лавры. После реконструкции кладбища в 1937 г. могила и надгробие оказались утраченными (большевики реконструировали очень своеобразно!). Но, к счастью, о своём великом земляке помнят на Алтае — там, в родном ему Змеиногорске, и установили памятник.

Валерий Габрусенко



ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

«НЕКОТОРЫЕ СТОЯТ УЖЕ 400 ЛЕТ»

Каркасные дома: 5 мифов с разоблачением

Последнее время на рынке наблюдается новый виток популярности каркасных домов. Любители загородной жизни прочувствовали плюсы их строительства, среди которых — относительная простота и высокая скорость. Однако до сих пор существуют мифы о конструкциях таких домов. Самые распространенные решил разоблачить руководитель техподдержки направления «Минеральная изоляция» ТЕХНОНИКОЛЬ Александр Колупаев.



Миф 1. Толщина утеплителя в каркасном доме всегда одинакова.

Многие считают, что для каркасных домов, расположенных в одном регионе, нужна минеральная изоляция одинаковой толщины. Даже от продавцов в торговых точках можно услышать: «В нашем климате подойдет утеплитель толщиной 150 мм». Конечно, это упрощает жизнь и дает простые ответы. Но, к сожалению, неправильные.

Дело в том, что для определения толщины теплоизоляционного слоя нужно делать теплотехнический расчет. Каждый раз индивидуальный. Он учитывает регион строительства, тип ограждающей конструкции, требования к ее сопротивлению теплопередаче, теплотехнические характеристики используемого утеплителя и назначение здания. То есть оценивает несколько факторов, которые могут быть разными даже в домах, построенных в одном и то же климате.

Правильное определение толщины утеплителя очень важно. Это позволяет не только сохранить тепло в доме, но и избежать достижения температуры точки росы в ограждающих конструкциях. Некорректный расчет толщины теплоизоляции может привести к намоканию, а затем и к образованию плесени, гниению и, как следствие, сокращению долговечности всей системы.

Поэтому перед строительством дома необходимо сделать собственный теплотехнический расчет. Это не так страшно, как может показаться на первый взгляд. Его можно выполнить, например, с помощью калькуляторов, которые есть на сайтах производителей утеплителя, просто подставив значения в онлайн-форму.

Миф 2. Каркасный дом «не дышит» из-за пароизоляционных и гидроветрозащитных пленок.

При строительстве каркасного дома минеральную изоляцию закрывают с внутренней стороны пароизоляционной пленкой, с внешней — гидроветрозащитной мембраной. Первая мешает проникновению в конструкцию влаги из теплого помещения, вторая защищает от дождя и ветра, но влагу наружу выпускает. Таким образом строители добиваются герметичности системы: она всегда остается сухой внутри и надежно защищает от холода. Но именно это многих пугает, ведь, по их мнению, в замкнутом пространстве недостаточно свежего воздуха.

Действительно, согласно требованиям к воздухопроницаемости, на каждого человека полагается 30 куб. м воздуха в час. Но правда в том, что получить такие показатели обновления воздуха через стены нереально ни в каркасном, ни в каменном, ни даже в «дышащем» деревянном доме. Нормативный воздухообмен обеспечивается, главным образом, с помощью вентиляции. Желательно современной — с рекуперацией тепла, которая поможет одновременно и обеспечить свежесть, и сохранить тепло в помещениях без лишних энергозатрат.

Миф 3. Плотный утеплитель лучше.

Есть мнение, что чем минеральная изоляция жестче и плотнее, тем она надежнее: прочнее стоит в каркасе и лучше защищает от холода. Это не так. Производители изготавливают утеплитель для разных конструкций. В каркасном доме основная его задача — снизить теплопотери и хорошо держаться между стойками. Следовательно, ключевые характеристики, на которые надо обращать внимание, — теплопроводность, упругость и сжимаемость.

Чем ниже теплопроводность, тем выше теплосберегающие свойства. Обозначается этот показатель как λ — лямбда. При покупке надо смотреть на эксплуатационные лямбды А и В. Это значения при влажности материала 2% и 5% соответственно. Первый — для регионов с сухим климатом, второй — с более влажным.

Сочетание упругости и сжимаемости позволит разместить минеральную вату в каркасе враспор. Обычно ее поджимают при монтаже, после чего она восстанавливает форму и плотно прилегает к обрешетке. Такой способности лишены плотные материалы. Из-за строгих геометрических форм они не могут эффективно заполнить все пространство между стойками каркаса. В итоге остаются щели и зазоры, то есть мостики холода, через которые уходит тепло.

Миф 4. Минеральная изоляция в рулонах не подходит для вертикальных конструкций.

Еще одно распространенное заблуждение заключается в том, что минеральную изоляцию в рулонах можно использовать только в горизонтальных ненагружаемых конструкциях. Например, полах по лагам, чердачных и межэтажных перекрытиях. А в наклонных или вертикальных системах она не сможет держаться.

Миф родился из-за неправильного применения утеплителя на заре каркасного домостроения в нашей стране. Тогда на строительных рынках появлялись первые теплоизоляционные материалы. И так получилось, что это были рулоны для горизонтальных конструкций. То ли по незнанию, то ли стараясь сэкономить, их устанавливали везде, в том числе в стены и скатные крыши, для которых они не были предназначены. В результате — низкая эффективность решений и испорченная репутация рулонов в принципе.

На самом деле, на рынке есть теплоизоляция в рулонах, которая обладает высокой упругостью и формостабильностью. Она может держаться в вертикальных и наклонных конструкциях и предназначена специально для них — о чем можно прочитать на упаковке и на сайте производителя.

Миф 5. Каркасные дома — это временное жилье, они не долговечны.

Этот миф также берет свое начало в те времена, когда каркасные здания в нашей стране только появлялись и качественные материалы для их строительства не всегда были доступны. Сработало правило: любая конструкция, собранная из плохих комплектующих, неэффективна. Негативный опыт распространился на все каркасные дома, и наши соотечественники стали воспринимать их как временное решение эконом-сегмента.

В реальности надежность таких домов проверена во многих странах центральной и северной Европы, в США и Канаде. Если соблюдать правила строительства и использовать качественные материалы (сухую древесину, утеплитель, пленки и мембраны проверенных производителей), срок эффективной эксплуатации каркасных зданий составит не менее, а зачастую и намного более 50 лет. Есть примеры домов, стоящих уже почти 400 лет.

По материалам ТЕХНОНИКОЛЬ

ФОРУМ

ПРИЗЕМЛЯЙТЕСЬ ТОЧНО

Место встречи: Международная конференция «ГЕОСТРОЙ»

С 24 по 26 ноября 2026 года в Новосибирске пройдет III Международная конференция «ГЕОСТРОЙ. Геопространственное обеспечение строительства. Цифровая трансформация»

Организаторами события выступают НОПРИЗ, НОСТРОЙ, Союз строителей РФ, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), ООО «ГЕОСКАН» при поддержке администрации Новосибирской области, мэрии Новосибирска, Союза архитекторов НСО, профильных вузов (НГУ, НГАСУ, СГУПС, СГУГИТ).





В программе:
Значение цифровизации в управлении строительством, изысканиях, проектировании, строительстве, дорожном строительстве, эксплуатации, экологии, недвижимости. Информационное моделирование, ТИМ, BIM, 3D-моделирование. Цифровизация, цифровая трансформация, цифровые платформы, цифровые двойники, искусственный интеллект. Пространственные данные как базовый элемент цифровизации строительной отрасли. Цифровизация как основа для сквозного управления качеством строительства на всех этапах жизненного цикла объекта. Автоматизация обработки данных и бесшовные связи строительных процессов.

Цели конференции:
Оценка состояния и анализ современных методов и средств изысканий для проектирования, строительства и эксплуатации объектов капитального строительства. Внедрение в практику методов и технологий цифровизации и информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов. Разработка технологий и методик сбора и обработки геопространственных данных на всех этапах жизненных циклов объектов. Формирование дискуссионной площадки для выработки бесшовных решений по эффективному развитию цифровой трансформации в строительстве и их масштабирования на другие отрасли экономики России.

Основные секции:
1. Проблемы, цели и задачи цифровизации строительной отрасли. 2. Современные методы, технологии и лучшие практики повышения качества изысканий для проектирования, реконструкции, строительства и эксплуатации ОКС. 3. Цифровизация как основа для подготовки разрешительной документации, управления и контроля качества строительства. 4. ГИСОГД и её роль в формировании сведений для органов управления, проектировщиков и застройщиков. 5. Цифровизация в архитектуре, градостроительстве, территориальном планировании, дизайне и экологии. 6. Современные программные средства и средства измерений для решения задач цифровизации. 7. Практические семинары по актуальным направлениям цифровизации: лазерное сканирование, решение практических задач на основе современных методов проектирования и измерений. 8. Выставка современных средств измерений и проектов в строительстве.

Из истории. Более 300 участников приняли участие в прошлогодней конференции «ГЕОСТРОЙ-2025». Среди участников — специалисты из России, Чехии, Республики Беларусь, Республики Казахстан, Нигерии.

На пленарном заседании и на тематических секциях выступили 53 докладчика. Специалисты затронули ключевые темы отрасли: цифровая трансформация в строительстве, информационное моделирование (ТИМ/BIM), высокоточные геопространственные измерения (например, лазерное сканирование), сейсмический мониторинг зданий, применение ИИ для «цифровых двойников» и анализ больших данных. На выставке в рамках конференции было представлено отечественное и зарубежное оборудование и программное обеспечение для решения геопространственных задач. *На фото: ГЕОСТРОЙ-2025.*





Участие в конференции ГЕОСТРОЙ-2026 — бесплатно.
Локация события: Domina Novosibirsk (Новосибирск, ул. Ленина, 26).
Подробнее о возможностях участия и о программе:
geostroy.expo@yandex.ru
+7(953)7706380
https://events.geostroy-rus.ru

СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
SIBERIAN BUILDING WEEK

РЕКЛАМА 18+

16–19 ФЕВРАЛЯ 2027
XV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО | ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО | ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

350+ ЭКСПОНЕНТОВ ВЫСТАВКИ

18 000+ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПОСЕТИТЕЛЕЙ
Урал
Сибирь
Дальний Восток

ТОП-3 СТРОИТЕЛЬНЫХ ВЫСТАВОК РОССИИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:
МИНСТРОЙ РОССИИ
ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
НОСТРОЙ
НОПРИЗ
АСОНО Ассоциация строителей Новосибирской области